

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

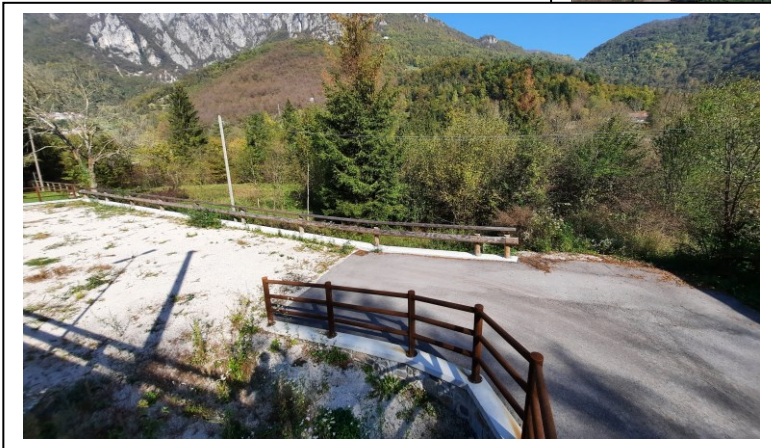
Esecuzione immobiliare: **204/2022**

- **Lotto 001** -

Quota di proprietà di 1/1. Terreno a parcheggio / viabilità e terreno agricolo.

Comune di Laghi (VI), S.P. 82 di Laghi / Strada per Peterlini.

N.C.T. foglio 18, map.li 632, 23.



GIUDICE DELEGATO:

dott.ssa NITTI MARIALUISA

CREDITORE PROCEDENTE:

CUSTODE:

I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie Vicenza Tel. 0444 / 953553

ESECUTATO:

ESPERTO ESTIMATORE:

Geom. Sandri Francesco, CF. SND FNC 78H17 L840Y;
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al nr. 2729;
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1580
Studio Tecnico Associato RS. Piazzetta San Marco 26/A,
- 36051 - Creazzo (VI), Tel. 0444 / 349923, Fax 0444 / 278221
e-mail: info@rsassociati.com - info@pec.rsassociati.com



01 EI_204/2022: Documentazione fotografica al 17.10.2022;

02 EI_204/2022: Atto di compravendita rep. 20.093 del 15/09/1989 Notaio Anna Maria Fiengo;

03 EI_204/2022: Procedimenti urbanistico edilizia:

03a Certificato di destinazione urbanistica;

03b NTA del PRG del comune di Laghi;

03c Impegno cessione area per esecuzione opera pubblica;

03d Verbale di delibera di Giunta Comunale n. 14 del 22/11/2018;

03e Mail del 05/07/2023 inviata all' area tecnica del comune per definizione cessione aree e relativa Comunicazione di riscontro del Comune prot. 2549 del 03/08/2023.

04 EI_204/2022: Ricerca catastale:

04a Catasto Terreni: Estratto di mappa catastale foglio 18;

04b Catasto Terreni: Visura storica mappale 23;

04c Catasto Terreni: Visura storica mappale 632.

05 EI_204/2022: Trascrizioni ed iscrizioni.

06 EI_204/2022: Interrogazione Agenzia Entrate su locazione. Riscontro del 01/06/2023;

07 EI_204/2022: Documentazione anagrafica.

07a Certificato di residenza amministratore società eseguita.

07b Visura camerale società eseguita del 31/05/2023.



PREMESSA:

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- Standard Europei per la Valutazione 2012;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011 in considerazione della realtà nazionale;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile.



INCARICO, OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO:

INCARICO: Il giorno, 15.09.2022 il Giudice Dott.ssa Nitti, nella procedura esecuzione immobiliare 204/2022, incaricava lo scrivente Geom. Sandri Francesco, di procedere alla stima del valore di mercato dell'immobile indicato in frontespizio.

L'incarico viene quindi espletato dal Geometra Sandri Francesco, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Vicenza al n° 2729 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1580, con studio in Creazzo (VI), Piazzetta San Marco 26/A, in qualità di valutatore immobiliare avente le seguenti referenze:

- aver svolto un'attività professionale di valutazioni di cespiti immobiliari ad uso civili abitazione/industriali/terziaria, da oltre un decennio per committenti privati e/o società.

Il valutatore dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

A supporto della presente valutazione sono stati calcoli cartografici su base planimetrica.

Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi esterni in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO: Per l'adempimento dell'incarico ricevuto si procederà ad esaminare la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, ad eseguire e volgere le seguenti fasi ed operazioni che hanno portato l'esperto estimatore geom. Sandri Francesco a redigere il seguente rapporto di valutazione:

- **Consultazione Agenzia delle Entrate di Vicenza Sister online:** al fine delle verifiche delle visure catastali storiche, estratto di mappa, ispezione ipotecarie e trascrizioni;
- **Ufficio tecnico del Comune di Posina:** richiesta di C.D.U. formulata mezzo e-mail in data 21/09/2022; rilascio certificato in data 21/10/2022;
- **Accesso presso i terreni:** in data 17/10/2022 sono iniziate le operazioni peritali con accesso presso il terreno oggetto di esecuzione, preso atto dello stato di fatto, sviluppo documentazione fotografica.



PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE: nr. 204/2022 R.G.; **Giudice:** dott. Nitti Marialuisa**CREDITORE PROCEDENTE:****ESECUZIONE PER IL LOTTO:****UBICAZIONE:** Laghi (VI), SP82 di Laghi / Strada per Peterlini**BENE IMMOBILE:** Quota di **proprietà di 1/1** di terreno a parcheggio / viabilità e terreno agricolo. N.C.T. comune di Laghi - VI -, foglio 18, mappali: 23 - 632 (proprietà per 1/1).**A)** Area scoperta a parcheggio / viabilità : map.le 632: mq. 655 **B)** Area agricola: map.le 23: mq. 2.500

Area scoperta in parte attrezzata per parcheggio e viabilità ai fini pubblici ed in parte di natura agricola (prato – incolto), dal contorno irregolare e dalla giacitura inclinata costituito da due distinte particelle catastali. L'area a parcheggio (map.le 632) in relazione ad impegni già presi con l'amministrazione comunale, dovrà essere ceduta al comune di Laghi. Dalla viabilità connessa all'area a parcheggio si potrà accedere al restante terreno map.le 23 ad uso agricolo. Per garantire l'accesso al terreno agricolo dovranno essere eseguite opere di miglioramento fondiario (livellamento terreno per ricavo ingresso carraio). L'accesso carraio al fondo (map.le 23), attraverso l'area a viabilità e parcheggio (map.le 632) sarà autorizzato dall'amministrazione comunale contestualmente all'atto di cessione dell'area a parcheggio ma con interventi eventualmente necessari per superare il dislivello a carico della ditta intestataria, (così come puntualizzato dal Comune con comunicazione prot. 2549 pervenuta il 03/08/2023).

STATO CONSERVAZIONE: Area scoperta in parte attrezzata per parcheggio pubblico ed in parte agricola con presenza di piante cedue ad alto e medio fusto e sulla quale si è sviluppata una naturale vegetazione spontanea.**DATI CATASTALI:** *N.C.T. Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di Laghi:***Fg. 18, Map. 632, Qualità Seminativo, Class. 3°, Superf. mq. 655, Red. Dom. €.** 1,69, **Red Agr. €.** 1,35.**Fg. 18, Map. 23, Qualità Seminativo, Class. 3°, Superf. mq. 2.500, Red. Dom. €.** 6,46, **Red Agr. €.** 5,16.

Ed intestati a

Proprietà per 1/1.**Difformità catastali:** Le colture catastali indicate in visura non sono corrispondenti alle colture in atto. I confini delle particelle sono solo parzialmente materializzati; servirà una azione di accertamento e verifica dei vertici di confine da attuare ai sensi dell'art. 950 e 951 del C.C. Il reale contorno dell'area a parcheggio a seguito della comparazioni cartografiche svolte non è esattamente corrispondente alla particella catastale 632.**DIFFERENZE RISPETTO AI PIGNORAMENTI:** Nessuna. Beni colpiti: Comune di Laghi (VI): fg. 18, mp.li 23, 632.**VALORE DI STIMA DEL LOTTO:** €. 15.000. **VENDIBILITA':** Limitata.**OCCUPAZIONE:** Oltre all'area già adibita a parcheggio pubblico il terreno si presenta incolto e libero.**ONERI / LIMITAZIONI:** Parte dell'area (per la superficie destinata a parcheggio e viabilità pubblica), come da impegni già presi nei confronti del comune (impegno cessione prot. 1102 del 16/11/2018) dovrà essere ceduta all'amministrazione comunale. Tale onere resta a carico della parte aggiudicataria del bene. Come indicato nell'accordo le superfici esatte ed i nuovi identificativi catastali delle aree che saranno cedute non per intero, ma in parte, saranno determinate al termine dei lavori dell'opera, e prima della stipula, con il frazionamento catastale. Le spese contrattuali e del frazionamento sono a carico del comune. Il corrispettivo è stato convenuto in €. 6,00/mq. L'area è attraversata da linee aeree elettriche di servizio tecnologico con relativi piloni di sostegno presenti all'interno della proprietà e che costituiscono di fatto una servitù per impianti.

Gli adiacenti fabbricati (map.li 633 e 635 e 569) trovandosi a monte del terreno dispongono di linee di scarico parzialmente visibili fuori terra che versano sulla proprietà in oggetto.

Non è stata condotta l'indagine ambientale a verifica della natura del sottosuolo. Resta in ogni caso da accertare la qualità del terreno presente nel lotto e/o l'eventuale sua contaminazione interrata da rifiuti e/o terre e rocce da scavo e di riempimento di natura antropica.



RISPOSTA AI QUESITI LOTTO 001:

A evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti del procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, il sottoscritto procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza, relativamente al lotto formato.

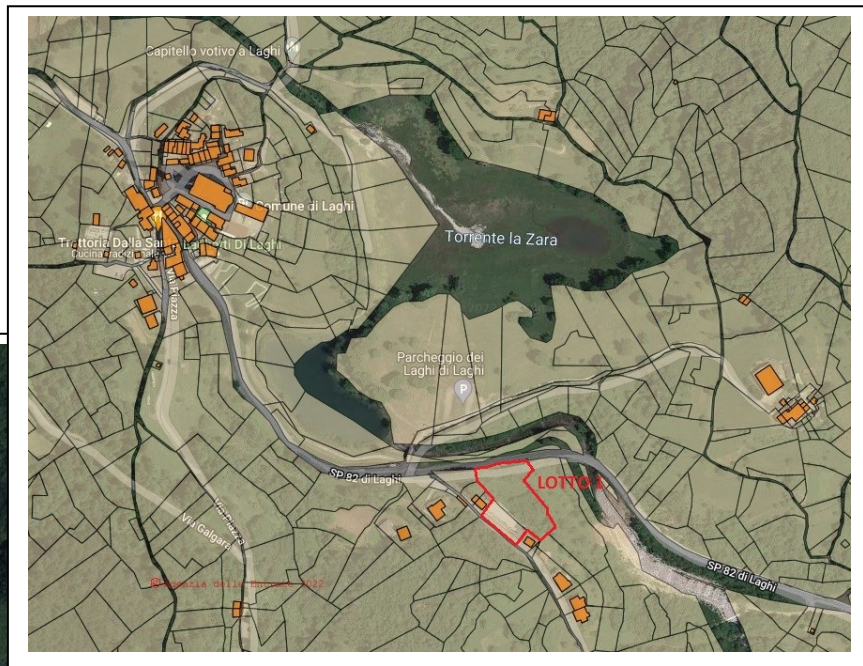
QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Quota di proprietà per 1/1 intestata alla società di terreno a parcheggio / viabilità e di terreno agricolo, quali beni immobili catastalmente censiti all'N.C.T del comune di Laghi (VI), al foglio 18, mappali 23 e 632.

Dritto corrispondente a quello indicato negli atti di pignoramento ed a quello della titolarità degli esecutati in forza del titolo di acquisto trascritto a loro favore.

QUESITO 2:

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI
CHE COMPONGONO CIASCUN
LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE
MATERIALE**



Si opera a sud del centro abitato del Comune di Laghi in provincia di Vicenza su contesto agricolo di alta collina a circa 500 mt. sul livello del mare ed a ½ km. dal centro cittadino, lungo la S.P. 82 Via del Laghi con collegamento più a valle fino ad Arsiero. Trattasi di una zona limitatamente servita da infrastrutture secondarie e lontana da importanti opere di urbanizzazione ma comunque servita dalle principali rete di sottoservizi pubblici. Su ambito prevalentemente agricolo, ricompreso dalla viabilità provinciale e comunale esistente ed a ridosso di alcuni fabbricati isolati a destinazione residenziale, si colloca il terreno oggetto di stima.



Trattasi di un'area dal contorno irregolare e dalla giacitura inclinata verso valle che costituisce un unico corpo immobiliare ma che per caratteristiche intrinseche e potenzialità funzionali ed identificazione catastale si presta ad essere divisa in due porzioni.

A) Area scoperta a parcheggio / viabilità: NCT foglio 18, Map.le 632, Consistenza catastale mq. 655

Area scoperta attrezzata per parcheggio pubblico dal contorno regolare e dalla giacitura leggermente inclinata verso nord. In relazione ad impegni già presi con l'amministrazione comunale (accordo privato agli atti del Comune depositato in data 16.11.2018 prot. 1102), l'area dovrà essere ceduta al comune di Laghi. Le superfici esatte ed i nuovi identificativi catastali delle aree che vengono cedute non per intero, ma in parte, saranno determinate al termine dei lavori, e prima della stipula, con il frazionamento catastale. Le spese contrattuali e del frazionamento sono a carico del comune. Come indicato nell'impegno il corrispettivo al venditore per la cessione dell'area con la finalità da parte del comune di realizzare l'opera pubblica sarà a titolo oneroso pari a 6,00 €/mq. Con verbale di delibera di Giunta Comunale n. 14 del 22/11/2018, il comune approvava il progetto definitivo / esecutivo "Tra le Contrade di Laghi: interventi infrastrutturali coordinati a favore dell'offerta Turistica ricreativa dell'area Montana Vicentina". Come vista in sede di sopralluogo l'opera di iniziativa pubblica è stata realizzata sull'area. Resta a carico della parte aggiudicataria del bene prendere accordi con il Comune di Laghi per perfezionare la cessione previo frazionamento / identificazione catastale dell'area su cui insiste l'opera.



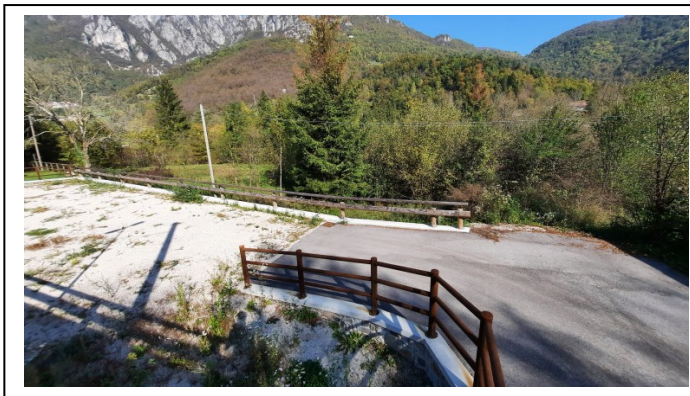
B) Area agricola: NCT foglio 18, Map.le 23, Consistenza catastale mq. 2.500.

Area scoperta di natura agricola (prato - incolto), dal contorno irregolare e dalla giacitura inclinata verso nord, incolta / libera da coltivazioni e sulla quale oltre ad una naturale vegetazione spontanea vi è la presenza di diverse alberature di medio ed alto fusto. Dalla viabilità connessa all'area a parcheggio si potrà accedere al terreno ad uso agricolo. Per garantire tale accesso dovranno essere eseguite opere di miglioramento fondiario (livellamento terreno per ricavo ingresso carraio). L'accesso carraio al fondo (map.le 23), attraverso l'area a viabilità e parcheggio (map.le 632) sarà autorizzato dall'amministrazione comunale contestualmente all'atto di cessione dell'area a parcheggio ma con interventi eventualmente necessari per superare il dislivello a carico della ditta intestataria, (così come puntualizzato dal Comune con comunicazione prot. 2549 pervenuta il 03/08/2023).

Il lotto confina a nord con la S.P. 82 (lato dal quale l'accesso carraio non è comunque praticabile). Gli adiacenti fabbricati (map.li 633 e 635 e 569 come pure l'area a parcheggio) trovandosi a monte del



terreno dispongono di linee di scarico parzialmente visibili fuori terra che versano sulla proprietà in oggetto la cui legittimità deve essere accertata.



L'intero corpo immobiliare è attraversata da linee aeree elettriche si servizio tecnologico con relativi piloni di sostegno presenti all'interno della proprietà e che costituiscono di fatto una servitù per impianti. Non è stata condotta l'indagine ambientale a verifica della natura del sottosuolo. Resta in ogni caso da accertare la qualità del terreno presente nel lotto e/o l'eventuale sua contaminazione interrata da rifiuti e/o terre e rocce da scavo e di riempimento di natura antropica.

Destinazione urbanistica del terreno

Sotto il profilo urbanistico, come evidenziato nel C.D.U. allegato rilasciato il 21/10/2022, il fondo, **map.le 632** del foglio 18 di Laghi, è classificato secondo il P.R.G. vigente n Z.T.O. "F" –zone per servizi ed attrezzature Area a Parcheggio. E' sottoposto a vincolo ambientale-paesaggistico (fascia avente larghezza mt. 150 di rispetto dai torrenti vincolati ai sensi dell'art.142, comma 1 , lett. C del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004). E' classificato in area a pericolosità geologica elevata, con grado P3, Legge n. 267/98 e Legge n. 365/00, (autorità di bacino dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta- Bacchiglione); Ricade in parte all'interno della fascia di rispetto stradale e risulta interessato da parcheggio pubblico.

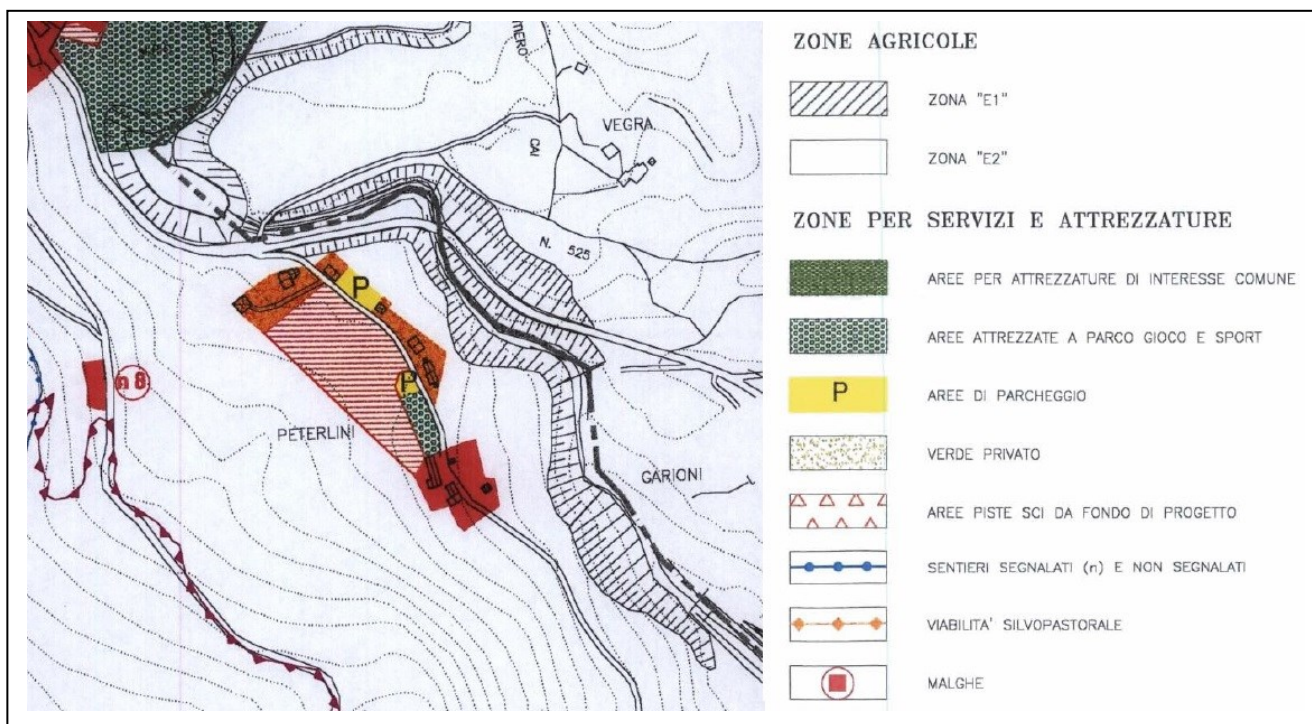


Sotto il profilo urbanistico, come evidenziato nel C.D.U. allegato rilasciato il 21/10/2022, il fondo, map.le **23** del foglio 18 di Laghi, è classificato secondo il P.R.G. vigente in Z.T.O. **E2** - zona agricola di tutela della produttività. E' sottoposto a vincolo ambientale-paesaggistico (fascia avente larghezza mt. 150 di rispetto dai torrenti vincolati ai sensi dell'art.142, comma 1, lett. C del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004). E' classificato in area a pericolosità geologica elevata, con grado P3, Legge n. 267/98 e Legge n. 365/00, (autorità di bacino dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta- Bacchiglione); Ricade in parte all'interno della fascia di rispetto stradale.

In funzione del P.A.T.I. (Piano di Assetto del territorio Intercomunale) approvato con conferenza di servizi del 14/05/2021, verbale 20992 l'area risulta così classificata:

- foglio 18 mappale n. 632 è classificato, all'interno della compatibilità geologica ai fini edificatori in "area idonea a condizione". Ricade all'interno di "Aree soggette a dissesto idrogeologico – Area di frana" ed è classificato in area a pericolosità geologica elevata, con grado P3 Legge n. 267/98 e Legge n. 365/00 (Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo. Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione). Ricade all'interno del vincolo ambientale-paesaggistico (fascia avente larghezza di mt. 150 di rispetto dai torrenti vincolati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c del D.Lgs n° 42 in data 22/01/2004), all'interno dell'area di salvaguardia dei pozzi rispetto idropotabile e in parte all'interno della fascia di rispetto "Viabilità". Ricade in parte all'interno delle "Invarianti di natura paesaggistica e geologica – Sorgenti";
- foglio 18 mappale n. 23 è classificato, all'interno della compatibilità geologica ai fini edificatori in "area non idonea". Ricade all'interno di "Aree soggette a dissesto idrogeologico – Area di frana" ed è classificato in area a pericolosità geologica elevata, con grado P3 Legge n. 267/98 e Legge n. 365/00 (Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo. Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione). Ricade all'interno delle "Zone di Tutela - Fasce a profondità diversa" e all'interno del vincolo ambientale-paesaggistico (fascia avente larghezza di mt. 150 di rispetto dai torrenti vincolati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c del D.Lgs n° 42 in data 22/01/2004). Ricade inoltre all'interno dell'area di salvaguardia dei pozzi rispetto idropotabile e in parte all'interno della fascia di rispetto "Viabilità". Ricade in parte all'interno delle "Invarianti di natura paesaggistica e geologica – Sorgenti". Risulta in parte ricadente all'interno di "Azioni strategiche – percorsi ciclabili di pianificazione superiore" e in parte all'interno degli "Elementi della rete ecologica – Corridoio ecologico principale".

Estratto cartografico P.R.G. vigente- Area Peterlini:



QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Le unità immobiliari si individuano censite all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza in comune di Laghi all' N.C.T. come segue:

Fg. 18, Map. 632, Qualità Seminativo, Class. 3°, Superf. mq. 655, Red. Dom. €. 1,69, Red Agr. €. 1,35.
Variazione del 29/07/1982 in atti dal 06/10/1982 (n.3882);

Fg. 18, Map. 23, Qualità Seminativo, Class. 3°, Superf. mq. 2.500, Red. Dom. €. 6,46, Red Agr. €. 5,16.
Impianto meccanografico del 30/06/1973;

Ed intestati a:

Proprietà per 1/1

Difformità catastali: Le colture catastali indicate in visura non sono corrispondenti alle colture in atto. I confini delle particelle sono solo parzialmente materializzati; servirà una azione di accertamento e verifica dei vertici di confine da attuare ai sensi dell'art. 950 e 951 del C.C. Il reale contorno dell'area a parcheggio, a seguito della comparazioni cartografiche svolte non è esattamente corrispondente alla particella catastale 632.

Confini in senso N.E.S.O.: L'intero fondo mappali 23 e 632 del foglio 18 del Comune di Laghi, confina come segue:

N: Strada Provinciale S.P. 82;

E: Terreno agricolo: map.li 652, 649, del foglio 18;

S: A.U.I. urbana map.le 633, Strada comunale per Peterlini, A.U.I. urbana 635, 569;

O: Terreno map.le 22 e Strada Provinciale S.P. 82.

Salvo più precisi



Comparazione: mappa catastale Laghi Fg. 18 ed ortofoto satellitare.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso; esiste solo sommaria corrispondenza tra lo stato reale dei confini della proprietà e la mappa catastale.

QUESITO 4: RICOSTRUZIONE PROVENIENZA - PRECEDENTI PROPRIETARI:

Anteriormente al ventennio il bene oggetto di esecuzione immobiliare è pervenuto alla società eseguita in forza di atto di compravendita 15/09/1989 rep. 20.093 Notaio Fiengo Anna Maria, trascritto il 23/09/1989 ai nn. 5946/4667 da poteri di



QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA-AGIBILITA': Terreno in parte attrezzato per parcheggio pubblico ed in parte di natura agricola privo della presenza di fabbricati. Il comune di Laghi tramite il tecnico di servizio dell'ufficio Urbanistica Geom. con mail del 21.10.2022, trasmetteva copia dell'impegno di cessione area per l'esecuzione di opera pubblica depositata in data 16/11/2018 prot. 1102 a firmata dall' amministratore unico della società nonché delibera di Giunta Comunale n. 14 del 22.11.2018 di approvazione del progetto definitivo/esecutivo "tra le contrade di Laghi: interventi infrastrutturali coordinati a favore dell'offerta turistica ricreativa dell'area montana Vicentina".

Sentita nuovamente l'area tecnica del comune di Laghi in data 31.05.2023 – (mail 05.07.2023) come da comunicazione di riscontro prot. 2549 del 03.08.2023 a firma del sindaco, per l'area map.le 632 (opera pubblica), viene evidenziato che:

- Il collaudo/CRE dell'opera si prevede possa essere completato entro la primavera 2024;
- Il Comune ha nelle proprie priorità l'acquisizione del terreno (mapp. n. 632), con le modalità previste nell'impegno di cessione d'area a firma del Sig. amministratore Unico della Società acquisito al protocollo comunale 16/11/2018, e sta provvedendo per l'iter necessario;
- Il Comune si impegna a concedere l'accesso al mappale n. 23, confinante con il mappale n. 632, (con gli interventi eventualmente necessari a carico della ditta intestataria), dalla rampa di accesso esistente del parcheggio (mapp. n. 632). La garanzia è subordinata alla cessione definitiva del terreno (mapp. n. 632) con atto pubblico.

Resta da accertare con l'atto di collaudo comunale, l'eventuale identificazione catastale dell'area e quindi il suo frazionamento.

QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:

Oltre all'area già adibita a parcheggio pubblico il terreno si presenta incolto e libero. A seguito dell'interrogazione inviata all'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza sul terreno di eventuali contratti di locazione, in data 01/06/2023 l'A.E. dava riscontro indicando che non risulta esservi registrato alcun contratto di locazione.

Con l'impegno di cessione i parte dell'area area per l'esecuzione di opera pubblica (depositato in comune in data 16/11/2018 prot. 1102), la proprietà dava autorizzava all'Amministrazione Comunale di Laghi all'occupazione del map.le 632 per trasformare l'area eseguendo l'opera pubblica prevista.

QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico o cessione di cubatura: No

Altre limitazioni d'uso:

di carattere urbanistico: derivanti dal contesto agricolo e di vincolo ambientale ed idrogeologico in cui il fondo si trova inserito;

di carattere gestionale: per la presenza in attraversamento al fondo da linee aere elettriche si servizio tecnologico con relativi piloni di sostegno presenti all'interno della proprietà e che costituiscono di fatto una servitù per impianti;

Gli adiacenti fabbricati (map.li 633 e 635 e 569) trovandosi a monte del terreno dispongono di linee di scarico parzialmente visibili fuori terra che versano sulla proprietà in oggetto.



L'uso, manutenzione e gestione dei passaggi e sentieri interpoderali che di fatto permettono di raggiungere le proprietà in parte altrimenti interclusa. Non risultano costituite servitù di passaggio di favore per accedere alle particelle in oggetto attraverso le altre proprietà. Con la futura cessione dell'area a parcheggio (opera pubblica) al comune da parte dell'aggiudicatario, sarà garantito l'accesso all'area da parte del comune attraverso l'area a parcheggio (come da comunicazione prot. 2549 del 03/08/2023 firmata dal sindaco).

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

Titolo esecutivo posseduto:

Decreto ingiuntivo n. 255/2020 emesso dal Tribunale di Vicenza il 30/01/2020 - RG 8524/2019, notificato a _____ il 04.06.2020, munito di formula esecutiva il 10.08.2020, con dichiarazione di esecutività del 27.07.2020.

Pignoramento: notificato il 02.05.2022. Atto di pignoramento consegnato all'UNEP per notifica il 26.04.2022; atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 03.05.2022; iscrizione a ruolo registrata dalla Cancelleria il 04.05.2022. Atto di precetto in rinnovazione notificato in data 01.02.2022. Pignoramento trascritto ai servizi di pubblicità immobiliare di Schio (VI) il 13/05/2022 ai nn. 5230 rg. ed al nn. 3911 r.p.

Pignoramenti precedenti o contestuali: NO

Creditori ipotecari: SI

In forza di Ipoteca giudiziale- sentenza di condanna (iscrizione 11501/1442 del 10/12/2020) che grava sui beni immobili: Laghi fg. 18, map.li 23, 632.

Vedasi ispezioni allegate.

Trascrizioni, iscrizioni e creditori ipotecari rilevati in riferimento alla ricerca effettuata per soggetto esecutato e per immobile: Ufficio Pr. di Vicenza – Sez. Schio

Per unità immobiliari

Ispezione Numero: **T 260139** del: **31/05/2023**
Note individuate: **3**
Annotamenti in calce individuati: **2**
Comune di: **LAGHI(VI)**
Catasto: T Foglio: **18** Particella: **23**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 18/09/2020 - Registro Particolare 1093 Registro Generale 8347 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2602 del 04/08/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 907 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 10/12/2020 - Registro Particolare 1442 Registro Generale 11501 Pubblico ufficiale TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE Repertorio 455/2017 del 13/04/20 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 908 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 13/05/2022 - Registro Particolare 3911 Registro Generale 5230 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2400 del 02/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 262489** del: **31/05/2023**
Note individuate: **3**
Annotamenti in calce individuati: **2**
Comune di: **LAGHI(VI)**
Catasto: T Foglio: **18** Particella: **632**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 18/09/2020 - Registro Particolare 1093 Registro Generale 8347 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2602 del 04/08/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 907 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 10/12/2020 - Registro Particolare 1442 Registro Generale 11501 Pubblico ufficiale TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE Repertorio 455/2017 del 13/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 908 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 13/05/2022 - Registro Particolare 3911 Registro Generale 5230 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2400 del 02/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 263641** del: **31/05/2023**
 Note individuali: **36**
 Annotamenti in calce individuali: **4**
 Denominazione: XXXXXXXXXX

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/01/1986 - Registro Particolare 339 Registro Generale 394 Pubblico ufficiale SEGALLA GIUSTINO Repertorio 92458 del 19/12/1985 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/05/1987 - Registro Particolare 2825 Registro Generale 3466 Pubblico ufficiale GIARDINA GIUSEPPE Repertorio 41000/2683 del 29/04/1987 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 02/07/1988 - Registro Particolare 3576 Registro Generale 4466 Pubblico ufficiale GALLO GIORGIO Repertorio 6519 del 20/06/1988 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO Nota disponibile in formato immagine
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/04/1989 - Registro Particolare 1928 Registro Generale 2425 Pubblico ufficiale GALLO GIORGIO Repertorio 13348/788 del 12/04/1989 ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI Nota disponibile in formato immagine
5	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/09/1989 - Registro Particolare 4667 Registro Generale 5946 Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 20093 del 15/09/1989 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/02/1990 - Registro Particolare 1154 Registro Generale 1351 Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 21015 del 02/02/1990 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
7	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 16/11/1991 - Registro Particolare 5981 Registro Generale 7586 Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 25364 del 25/10/1991 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
8	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/1992 - Registro Particolare 1683 Registro Generale 1952 Pubblico ufficiale FERRIGATO UMBERTO Repertorio 92556 del 23/01/1992 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
9	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/07/1992 - Registro Particolare 4317 Registro Generale 5700 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 47089 del 29/06/1992 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
10	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/1994 - Registro Particolare 331 Registro Generale 429 Pubblico ufficiale GIAROLO OTTAVIANO Repertorio 103995 del 16/12/1993 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
11	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/04/1995 - Registro Particolare 2341 Registro Generale 2931 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 5343 del 11/04/1995 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
12	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 24/02/1997 - Registro Particolare 1344 Registro Generale 1695 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 6600 del 18/02/1997 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
13	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/1997 - Registro Particolare 2531 Registro Generale 3312 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 6749 del 24/04/1997 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
14	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/1997 - Registro Particolare 2532 Registro Generale 3313 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 6750 del 24/04/1997 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
15	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/1997 - Registro Particolare 4052 Registro Generale 5335 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 6867 del 26/06/1997 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Nota disponibile in formato immagine
16	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 22/01/1999 - Registro Particolare 647 Registro Generale 836 Pubblico ufficiale GALLO GIORGIO Repertorio 78668 del 19/01/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
17	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2004 - Registro Particolare 3807 Registro Generale 5080 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 12998 del 07/04/2004 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
18	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 17/07/2004 - Registro Particolare 6111 Registro Generale 8381 Pubblico ufficiale BRANDO PAOLO Repertorio 52404/9122 del 30/06/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
19	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2004 - Registro Particolare 9697 Registro Generale 13649 Pubblico ufficiale COMUNE DI THIENE Repertorio 256 del 16/11/2004 ATTO AMMINISTRATIVO - PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO Immobili siti in THIENE (VI) DEL COMUNE Nota disponibile in formato elettronico
20	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/04/2006 - Registro Particolare 3423 Registro Generale 5120 Pubblico ufficiale COMUNE DI THIENE Repertorio 6112 del 21/04/2006 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Trascrizione n. 4883 del 16/06/2006
21	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 12/05/2006 - Registro Particolare 1195 Registro Generale 5805 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 14851/6135 del 03/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 905 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
22	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/06/2006 - Registro Particolare 4883 Registro Generale 7362 Pubblico ufficiale COMUNE DI THIENE Repertorio 6117 del 16/06/2006 ATTO TRA VIVI - CONTRATTO CONFERMATIVO DI CESSIONE DI BENE IMMOBILE Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3423 del 2006
23	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/2010 - Registro Particolare 2376 Registro Generale 12811 Pubblico ufficiale D'ERCOLE LEOPOLDO Repertorio 42934/9809 del 21/12/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
24	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/01/2011 - Registro Particolare 161 Registro Generale 238 Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 64057/13892 del 16/12/2010 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
25	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 11/01/2011 - Registro Particolare 162 Registro Generale 239 Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 64057/13892 del 16/12/2010 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
26	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 13/10/2011 - Registro Particolare 6817 Registro Generale 9668 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 18079/8489 del 04/10/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
27	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 09/01/2012 - Registro Particolare 234 Registro Generale 261 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 18243/8622 del 22/12/2011 ATTO TRA VIVI - ATTO DI REDISTRIBUZIONE IMMOBILIARE IN ATTUAZIONE DI CONVENZIONE Immobili siti in THIENE (VI) DI LOTTIZZAZIONE Nota disponibile in formato elettronico
28	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 11/11/2013 - Registro Particolare 7122 Registro Generale 9428 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 19312/9432 del 05/11/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
29	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 12/12/2013 - Registro Particolare 7937 Registro Generale 10424 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 19366/9473 del 10/12/2013 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
30	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/2019 - Registro Particolare 9306 Registro Generale 13234 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6834/2019 del 16/11/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 906 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
31	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/2020 - Registro Particolare 1093 Registro Generale 8347 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2602 del 04/08/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LAGHI (VI), THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 907 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
32	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2020 - Registro Particolare 1442 Registro Generale 11501 Pubblico ufficiale TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE Repertorio 455/2017 del 13/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Immobili siti in LAGHI (VI), THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 908 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
33	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/06/2021 - Registro Particolare 4915 Registro Generale 6573 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 24223/12928 del 08/06/2021 ATTO TRA VIVI - RINUNZIA Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
34	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/2022 - Registro Particolare 1918 Registro Generale 2593 Pubblico ufficiale TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE DEL VENETO Repertorio 296/2022 del 25/02/2022 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
35	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 06/04/2022 - Registro Particolare 2637 Registro Generale 3523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 257/2022 del 08/02/2022 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
36	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 13/05/2022 - Registro Particolare 3911 Registro Generale 5230 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2400 del 02/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in LAGHI (VI), THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico

QUESITO 8: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO:

Dalla documentazione consultata si è potuto verificare che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione di tali pesi.

QUESITO 9: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO:

Parte dell'area (per la superficie destinata a parcheggio e viabilità pubblica), come da impegni già presi nei confronti del comune (impegno cessione prot. 1102 del 16/11/2018) dovrà essere ceduta all'amministrazione comunale. Tale onere resta a carico della parte aggiudicataria del bene. Come indicato nell'accordo le superfici esatte ed i nuovi identificativi catastali delle aree che saranno cedute non per intero, ma in parte, saranno determinate al termine dei lavori dell'opera, e prima della stipula, con il frazionamento catastale. Le spese contrattuali e del frazionamento sono a carico del comune. Il corrispettivo è stato convenuto in €. 6,00/mq.

Non è stata condotta l'indagine ambientale a verifica della natura del sottosuolo. Resta in ogni caso da accertare la qualità del terreno presente nel lotto e/o l'eventuale sua contaminazione interrata da rifiuti e/o terre e rocce da scavo e di riempimento di natura antropica.

QUESITO 10: VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Considerazioni e scelta del criterio di stima: In considerazione di tutto quanto sopra esposto, intendendo per "valore di mercato" il più probabile prezzo che spunterebbe il bene qualora fosse messo in vendita così com'è, senza alcun procedimento di trasformazione, ritiene lo scrivente che la stima di valore di mercato delle proprietà in esame debba essere eseguita utilizzando il procedimento di stima detto "del confronto", o detto anche "sintetico-comparativo" che utilizza come parametro di confronto il metro quadrato di superficie. Sulla base di quanto sopra esposto, avuto riguardo alla destinazione ed alle dimensioni del terreno, il sottoscritto vista la commerciabilità stessa del bene, considerandone i vincoli e limitazioni in essere, ritiene di applicare come criterio di stima: "il valore di mercato allo stato attuale" basandosi sulla superficie catastale agli atti. Il valore unitario attribuito considera in particolare le seguenti fonti:

- 1- **V.A.M.**- valori agricoli medi stabili dalla commissione provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Vicenza per l'anno 2022.



COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE DI VICENZA

(Art. 41 del D.P.R. 08/06/2001, N. 327)

VALORI AGRICOLI MEDI (V.A.M.) per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2022

Coltura	Unità di misura	Regione Agraria								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Seminativo (1) (6) (8)	euro / ha	46.900,00	46.900,00	49.500,00	75.200,00	78.200,00	79.100,00	84.500,00	84.500,00	85.500,00
Seminativo irriguo (1) (6) (8)	euro / ha	59.200,00	59.200,00	56.200,00	85.300,00	88.700,00	89.800,00	95.900,00	95.900,00	97.000,00
Prato (1) (6) (8)	euro / ha	51.600,00	51.600,00	51.500,00	78.200,00	78.200,00	79.100,00	87.900,00	87.900,00	85.500,00
Prato irriguo (1) (6) (7)	euro / ha	59.600,00	59.600,00	62.900,00	95.600,00	95.600,00	96.800,00	107.400,00	114.100,00	104.500,00
Orto (1) (2) (5) (6)	euro / ha	84.420,00	84.400,00	111.400,00	116.600,00	116.600,00	119.000,00	131.000,00	131.000,00	127.400,00
Orto specializzato (1) (2) (6) (asparago)	euro / ha				127.800,00	120.300,00	121.800,00	135.200,00	135.200,00	131.500,00
Vivajo (1) (2) (4) (6)	euro / ha	52.800,00	52.800,00	55.700,00	84.700,00	84.700,00	85.700,00	95.100,00	95.100,00	92.500,00
Vigneto (1) (2) (6)	euro / ha		103.200,00	104.000,00	105.300,00	105.300,00	106.500,00	118.300,00	118.300,00	115.100,00
Vigneto DOC (1) (2) (6) (15)	euro / ha				171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00
Frutteto media intensività (1) (2) (6) (10)	euro / ha				99.000,00	99.000,00	100.200,00	111.200,00	111.200,00	108.200,00
Frutteto intensivo (1) (2) (6) (11)	euro / ha				132.000,00	132.100,00	133.700,00	148.500,00	148.500,00	144.400,00
Oliveto (1) (2) (4) (6)	euro / ha			86.600,00	86.000,00	85.000,00	86.000,00	95.500,00	95.500,00	92.900,00
Castagneto (1)	euro / ha		20.100,00	21.200,00	32.300,00	32.300,00	32.600,00	36.300,00	36.300,00	
Risalia (1) (6)	euro / ha								103.100,00	
Pascolo (1) (6)	euro / ha	21.100,00	21.100,00	22.300,00	34.000,00	33.900,00	34.300,00	38.000,00	38.100,00	37.000,00
Bosco Ceduo (1) (14)	euro / ha	13.100,00	13.100,00	13.800,00	15.000,00	15.000,00	15.200,00	16.900,00	16.900,00	16.400,00
Bosco di alto fusto (1) (14)	euro / ha	14.100,00	14.100,00	14.900,00	16.200,00	16.200,00	16.300,00			
Pioppeto e altre colture arboree da legno (1) (4) (9) (14)	euro / ha				55.400,00	55.400,00	56.100,00	62.300,00	62.300,00	60.600,00
Canneto (1)	euro / ha				15.300,00	15.300,00	15.500,00	17.200,00	17.200,00	16.800,00
Incolto produttivo (1) (12) (13)	euro / ha	19.600,00	19.600,00	20.700,00	31.500,00	31.500,00	31.900,00	35.400,00	35.400,00	34.400,00
Incolto improduttivo (1) (12) (13)	euro / ha	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00

NOTE:

- (1) I valori tabellari vanno **diminuiti del 5%** se i terreni si trovano in **zone collinare** (altitudine compresa tra 301 a 700 metri s. l. m.) e **diminuiti del 20%** se i terreni si trovano in **zone montane** (altitudine superiore a 700 m sul livello del mare). Riferimento al punto più basso dell'appezzamento
- (2) Se dotati di impianto fisso di irrigazione i valori sono **aumentati di 7.250 euro per ha.**
- (3) I valori delle colture non comprese nella tabella sono così equiparati:
Seminativo arborato = Seminativo - Seminativo arb. Irr. = Seminativo irr. - Prato arborato = Prato - Prato arb. irr. = Prato irriguo - Prato maritica = Prato irriguo - Pascolo cespugliato = Pascolo - Bosco misto = Bosco - Pasc./Bosco A.F. = Bosco AF. - Orto pieno campo = Orto - Pascolo arborato = Pascolo
- (4) Valore agricolo riferito al solo terreno
- (5) L'orto è da intendere come
1. orticole a pieno campo le cui operazioni di semina (o trapianto) e raccolta sono ordinariamente meccanizzabili (patata, cipolla, pomodoro, radichio ecc.)
2. orticole avvicendate in successione tra loro
3. orticole protette (l'indennità del VAM non comprende le strutture di protezione che vanno conteggiate e parate)
- (6) Per le aziende certificate biologiche ai sensi del Reg. Ce n. 834/2007 (ex 2092/01), i valori tabellari sono aumentati del 15%.
- (7) Se dotati di impianto fisso di irrigazione i valori sono aumentati di 1.500 euro per ettaro
- (8) Se dotati di impianto fisso di irrigazione a drenaggio sotterraneo, i valori sono aumentati di 3.000 euro per ettaro
- (9) compresi gli arboreti per la produzione di legna
- (10) Per frutteto di media intensività si intende il frutteto di piccole dimensioni, per lo più a carattere familiare e destinato all'autoconsumo, caratterizzato da piante che possono essere della stessa specie o di specie diverse piantate in filare o anche in ordine sparso
- (11) Il frutteto intensivo è quel frutteto il cui prodotto viene venduto e che può essere costituito anche da un singolo filare
- (12) INCOLTO IMPRODUTTIVO: area non coltivabile - INCOLTO PRODUTTIVO: area non coltivata ma passibile di coltivazione
- (13) Le aree a servizio del fondo quali cappezzagne, fossi, scoli, ecc., ancorché non direttamente coltivate vanno valutate come le aree coltivate contermini sulle quali insistono

- 2- dei reali valori di compravendita di terreni di natura agricola (prato- incolto), in zona di collina / montana di conformazione irregolare e giacitura semi- pianeggiante le cui trattative in zona si sono concluse a prezzi mediamente compresi tra 4,5 e 5,5 €./mq.
- 3- il prezzo al mq./ convenuto con l'amministrazione comunale per la cessione dell'area a parcheggio come da impegno cessione aree depositato in data 16/11.2018 al netto di costi tecnici ed amministrativi pari a €/mq. 6,00;

Considerato infine le particolarità proprie del terreno in oggetto quali in particolare la sua collocazione ed ubicazione in rapporto alla destinazione urbanistica attuale dell'area e della destinazione urbanistica attuale dei fabbricati limitrofi si ritiene congruo attribuire alla consistenza descritta salvo successivi frazionamenti la valutazione unitaria di riferimento di:

€. **6,00 / mq.** per l'area al parcheggio (corrispondente al corrispettivo per la vendita) map.le 632;

€. **5,50 /mq.** per l'area agricola map.le 23;

Descrizione Lotto 1	Consistenz a (mq)	Coeff.	Valore unitario (€/mq)	Valore commerciale (€)
A) Area a parcheggio Map.le 632	655	1,00	6,00	3.930,00
B) Area agricola. Map.le 23	2500	1,00	5,50	13.750,00
Totale				17.680,00

Sintesi sulla valutazione del lotto:

- Lotto 001: + €. 17.680,00
 - Spese di regolarizzazione catastale: - €. 0,00
 - Spese condominiali: - €. 0,00
 - Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: - €. 0,00

 - Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per immediata vendita giudiziaria che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale rispetto all'acquisto nel libero mercato.
(La riduzione viene applicata al solo valore immobiliare dell'area agricola in quanto il valore del parcheggio resta invariato perché corrispondente al valore di successiva cessione all'amministrazione comunale di Laghi): € 17.680 – 15 % = - €. 2.652,00
- Totale + €. **15.028,00**

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE : €. **15.000,00***

* Con impegno da parte dell'aggiudicatario di cedere l'area destinata ad opera pubblica al valore concordato di 6,00 €/mq. e con l'onere a proprio carico di eseguire gli interventi necessari per accedere dall'area a viabilità / parcheggio pubblico al terreno che resta in proprietà (passo carraio).

Valutazione della quota: Il pignoramento ha per oggetto la quota di proprietà di 1/1 del fondo.



Acquisizione certificato di residenza storico /stato civile, dell'esecutato:

Si allega alla presente: Visura camerale della società al 31/05/2023 e certificato di residenza del legale rappresentante al 31/05/2023.

Dichiarazione di rispondenza: In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato di persona la proprietà.

Il richiedente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese da chiunque sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il Tecnico valutatore incaricato

Geom. Sandri Francesco

Creazzo, lì 07.08.2023.

Ad esclusione delle procedure di Autorità Giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del tecnico incaricato .

