

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 186/2023

Giudice dott. Luca Prendini

RAPPORTO DI STIMA

Lotto n. 4

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 ---

telefono: ---

cellulare: ---

email: ---

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare: n. 186/2023.

Giudice: dott. Luca Prendini.

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/04/2024 H 9:00.

Esperto: arch. Federico De Boni.

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

Tipologia bene (cfr. pag. 3): terreni agricoli in Comune di Marostica.

Ubicazione (cfr. pag. 3): Comune di Marostica, Via Ponte Cattaneo snc.

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 5): Comune di Marostica, Sezione Marostica, C.T., Foglio 11:

- **Mappale 103**, Seminativo di Classe 2, Sup. 49 are 21 ca (4921 mq), Reddito 43,21 € R.D. - 22,87 € R.A.;
- **Mappale 119**, Seminativo di Classe 2, Sup. 10 are 17 ca (1017 mq), Reddito 8,93 € R.D. - 4,73 € R.A.;
- **Mappale 120**, Seminativo di Classe 2 e Vigneto di Casse 1, Sup. 90 are 24 ca (9024 mq) + Sup. 24 are 07 ca (2407 mq), Reddito 79,23 € R.D. - 41,94 € R.A. + Reddito 26,11 R.D. - 14,92 R.A.;
- **Mappale 158**, Seminativo di Classe 2, Sup. 52 are 21 ca (5221 mq), Reddito 45,84 € R.D. - 24,27 € R.A.;
- **Mappale 2008 (ex 1643)**, Prato irriguo di Classe 2, Sup. 1 ha 26 are 60 ca (12660 mq), Reddito 85,00 € R.D. - 52,31 € R.A.;
- **Mappale 2009 (ex 1643)**, Prato irriguo di Classe 2, Sup. 05 are 66 ca (566 mq), Reddito 3,80 € R.D. - 2,34 € R.A.

Metri quadri (cfr. pag. 4): superficie ca. 35816 mq (sup. catastale).

Stato (cfr. pag. 4-5): sufficiente/buono.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr. pag. 9): regolare (assenza di fabbricati).

Valore di mercato, OMV (cfr. pag. 11): 328.790,88 €.

Date/valori comparabili reperiti (cfr. pag. 10): 1) 19/11/2020 = 9,76 €/mq; 2) 18/12/2018 = 8,83 €/mq; 3) V.A.M. 2023 = 7,70 €/mq.

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr. pag. 11): Astalegale: media 2,6 aste con rapporto prezzo valore del 72%. Indagine Geometri: media 3,8 aste con rapporto prezzo valore del 51%.

Valore di vendita forzata proposto (cfr. pag. 16): 279.500,00 €.

Valore ipoteche (cfr. pag. 14): 1) iscrizione del 08/11/2019: ipoteca 85.639,04 €; 2) iscrizione del 28/03/2023: ipoteca 65.000,00 €; 3) iscrizione del 28/03/2023: ipoteca 420.000,00 €.

Vendibilità/appetibilità (cfr. pag. 11): sufficiente.

Possibili interessati (cfr. pag. 11): ditte confinanti.

Iniziative di vendita (cfr. pag. 11): sito Tribunale di Vicenza e sito Astalegale.

Occupazione (cfr. pag. 3): occupato dalla società agricola dei proprietari esecutati.

Titolo di occupazione (cfr. pag. 3): contratto di locazione agricola.

Problemi particolari - informazioni utili - criticità (cfr. pag. ---): ---



PERIZIA DI STIMA
(art. 173 bis d.a. c.p.c)

1. QUESITO

Il giorno 15/09/2023 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. 186/2023 dal sig. Giudice dott. Luca Prendini, e in data 21/09/2023 prestava giuramento sulla formula di rito e riceveva il quesito Allegato n. 1 alla presente perizia.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data Giuramento: 21/09/2023.

Invio raccomandate di avvio del procedimento alle parti: 05/10/2023.

Ispezioni presso immobile: 07/11/2023

Consultazione pratiche edilizie presso il Comune: 06/10/2023 (richiesta), 12/12/2023 (consultazione).

Catasto (consultazioni telematiche): 30/09/2023, 24/02/2024, 02/03/2024, 04/03/2024 e 05/03/2024.

Conservatoria (consultazioni telematiche): 24/02/2024, 25/02/2024, 03/03/2024, 04/03/2024 e 05/03/2024.

Archivio notarile e ufficio notaio, per atto di provenienza: 27/02/2024 e 05/03/2024.

Richieste e ricerche anagrafiche: 27/02/2024 e 01/03/2024.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

3.1 Diritto.

Quota dell'intero di un insieme di terreni agricoli con diverse qualità colturali, ma tutti attualmente utilizzati come seminativo, il tutto sito in Via Ponte Cattaneo n. 14 a Marostica (VI) e catastalmente così censito al Catasto Terreni del Comune di Marostica (VI), Sezione Marostica, Foglio 11:

- **Mappale 103**, Seminativo di Classe 2, Sup. 49 are 21 ca (4921 mq), Reddito 43,21 € R.D. - 22,87 € R.A., intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---;
- **Mappale 119**, Seminativo di Classe 2, Sup. 10 are 17 ca (1017 mq), Reddito 8,93 € R.D. - 4,73 € R.A., intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---;
- **Mappale 120**, Seminativo di Classe 2 e Vigneto di Casse 1, Sup. 90 are 24 ca (9024 mq) + Sup. 24 are 07 ca (2407 mq), Reddito 79,23 € R.D. - 41,94 € R.A. + Reddito 26,11 R.D. - 14,92 R.A., intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---;
- **Mappale 158**, Seminativo di Classe 2, Sup. 52 are 21 ca (5221 mq), Reddito 45,84 € R.D. - 24,27 € R.A., intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---;
- **Mappale 2008 (ex 1643)**, Prato irriguo di Classe 2, Sup. 1 ha 26 are 60 ca (12660 mq), Reddito 85,00 € R.D. - 52,31 € R.A., intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---;
- **Mappale 2009 (ex 1643)**, Prato irriguo di Classe 2, Sup. 05 are 66 ca (566 mq), Reddito 3,80 € R.D. - 2,34 € R.A. intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---.

3.2 Occupazione.

I terreni sono attualmente utilizzati dalla ditta "--- con sede a --- in ---, Cod. Fisc. ---, in base a "Contratto di affitto di fondo rustico" del 26/04/2010, registrato a Bassano del Grappa in data 03/05/2010 al n. 2065 serie 3; il contratto risulta stipulato con l'allora usufruttuaria

--	--

3.3 Ubicazione e descrizione.

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni



Trattasi della quota dell'intero (1/1) di un insieme di terreni agricoli con diverse qualità colturali, ma tutti attualmente utilizzati come seminativo, per una superficie complessiva di 35.816 mq (superficie catastale) e siti in Via Ponte Cattaneo snc a Marostica (VI).



3.4 Descrizione analitica.

Trattasi della quota dell'intero (1/1) di un insieme di terreni agricoli con diverse qualità colturali, ma tutti attualmente utilizzati come seminativo, per una superficie complessiva di 35.816 mq (superficie catastale). I vari mappali sono tutti fra loro confinanti e accorpati in un unico blocco di terreni agricoli. L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica, vale a dire Via Ponte Cattaneo snc a Marostica (VI). I terreni presentano giacitura pianeggiante e sono regolarmente coltivati dalla ditta (esecutata) che li ha in uso; confinano anche con i fabbricati rurali in uso alla medesima ditta (e non oggetto della presente perizia).

I terreni sono condotti a seminativo e attualmente coltivati a foraggiere. Sono terreni di facile lavorabilità e facilmente accessibili ed infine potenzialmente irrigabili. I terreni sono parzialmente perimetrati da una rete idrica superficiale data da rogge a carattere torrentizio, ma con presenza di acqua più o meno costante. I corsi d'acqua sono caratterizzati dalla presenza di fitta vegetazione riparia arborea ed arbustiva lungo gli argini. Sul fondo sono inoltre presenti alcune siepi campestri. Su uno dei mappali è presente anche un piccolo vecchio vigneto costituito da 4 filari lunghi circa un centinaio di metri.



Delle caratteristiche generali e delle effettive condizioni dei terreni 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 dei terreni si rinvia alla documentazione fotografica allegata (cfr. Allegato 2).

3.5 Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Non si ravvisa la necessità di interventi manutentivi urgenti.

3.6 Certificazione energetica.

Non necessaria in quanto trattasi di terreni.

3.7 Altre informazioni per l'acquirente.

Rimangono a carico del futuro acquirente le operazioni di esatta individuazione sul posto dei beni e dei loro confini (riconfinamento), con costi a suo carico.

4. STORIA CATASTALE

4.1 Dati catastali attuali.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono così censiti al Catasto Terreni del Comune di Marostica (VI), Sezione Marostica, Foglio 11:

- **Mappale 103**, Seminativo di Classe 2, Sup. 49 are 21 ca (4921 mq), Reddito 43,21 € R.D. - 22,87 € R.A., intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---;
- **Mappale 119**, Seminativo di Classe 2, Sup. 10 are 17 ca (1017 mq), Reddito 8,93 € R.D. - 4,73 € R.A., intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---;
- **Mappale 120**, Seminativo di Classe 2 e Vigneto di Casse 1, Sup. 90 are 24 ca (9024 mq) + Sup. 24 are 07 ca (2407 mq), Reddito 79,23 € R.D. - 41,94 € R.A. + Reddito 26,11 R.D. - 14,92 R.A., intestato a --- nato a -- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---;
- **Mappale 158**, Seminativo di Classe 2, Sup. 52 are 21 ca (5221 mq), Reddito 45,84 € R.D. - 24,27 € R.A., intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---;
- **Mappale 2008 (ex 1643)**, Prato irriguo di Classe 2, Sup. 1 ha 26 are 60 ca (12660 mq), Reddito 85,00 € R.D. - 52,31 € R.A., intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---;
- **Mappale 2009 (ex 1643)**, Prato irriguo di Classe 2, Sup. 05 are 66 ca (566 mq), Reddito 3,80 € R.D. - 2,34 € R.A. intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---.

4.2 Variazioni storiche.

Al Catasto Terreni:

- **il Foglio 11 Mappale 103** è attualmente Seminativo di Classe 2, Sup. 49 are 21 ca (4921 mq), Reddito 43,21 € R.D. - 22,87 € R.A. e tale era all'Impianto meccanografico del 30/06/1975.
- **il Foglio 11 Mappale 119** è attualmente Seminativo di Classe 2, Sup. 10 are 17 ca (1017 mq), Reddito 8,93 € R.D. - 4,73 € R.A., a seguito di Tabella di variazione si sensi del D.L. 262/2006 del 08/03/2007 pratica n. VI0103873; in precedenza era Prato irriguo di Classe 2, di pari superficie, a seguito di Tabella di variazione del 13/04/1990 n. 341203; all'Impianto meccanografico del 30/06/1975 era un Bosco ceduo di Classe 3 di pari superficie.
- **il Foglio 11 Mappale 120** è attualmente in parte Seminativo di Classe 2 e in parte Vigneto di Casse 1, Sup. 90 are 24 ca (9024 mq) + Sup. 24 are 07 ca (2407 mq), Reddito 79,23 € R.D. - 41,94 € R.A. + Reddito 26,11 R.D. - 14,92 R.A., a seguito di Tabella di variazione si sensi del D.L. 262/2006 del 08/03/2007 pratica n. VI0103874; in precedenza era Prato di Classe 3, Sup. 1 ha 14 are 31 ca (11431 mq) e tale era all'Impianto meccanografico del 30/06/1975.
- **il Foglio 11 Mappale 158** è attualmente Seminativo di Classe 2, Sup. 52 are 21 ca (5221 mq), Reddito 45,84 € R.D. - 24,27 € R.A. e tale era all'Impianto meccanografico del 30/06/1975.

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni



- **il Foglio 11 Mappale 2008 (ex 1643)** è attualmente Prato irriguo di Classe 2, Sup. 1 ha 26 are 60 ca (12660 mq), Reddito 85,00 € R.D. - 52,31 € R.A. a seguito di Frazionamento del 16/02/2023 n. VI0017726 e deriva dal Mappale 1643 Prato irriguo di Classe 2 di 13226 mq; quest'ultimo è stato interessato da Variazione e Tipo mappale del 22/12/2010 n. VI0424614; deriva dal Mappale 121 Prato irriguo di Classe 2 di 18709 mq che risulta essere stato interessato da Variazione d'ufficio per accorpamento porzioni del 30/09/2010 n. VI0264877, da Tabella di variazione di sensi del D.L. 262/2006 del 16/12/2008 n. VI0431660 e da Tabella di variazione del 13/04/1990 n. 341203; all'Impianto meccanografico del 30/06/1975 il Mappale 121 era Prato di Classe 2 di 18709 mq.
- **il Foglio 11 Mappale 2009 (ex 1643)** è attualmente Prato irriguo di Classe 2, Sup. 05 are 66 ca (566 mq), Reddito 3,80 € R.D. - 2,34 € R.A. a seguito di Frazionamento del 16/02/2023 n. VI0017726 e deriva dal Mappale 1643 Prato irriguo di Classe 2 di 13226 mq; quest'ultimo è stato interessato da Variazione e Tipo mappale del 22/12/2010 n. VI0424614; deriva dal Mappale 121 Prato irriguo di Classe 2 di 18709 mq che risulta essere stato interessato da Variazione d'ufficio per accorpamento porzioni del 30/09/2010 n. VI0264877, da Tabella di variazione di sensi del D.L. 262/2006 del 16/12/2008 n. VI0431660 e da Tabella di variazione del 13/04/1990 n. 341203; all'Impianto meccanografico del 30/06/1975 il Mappale 121 era Prato di Classe 2 di 18709 mq.

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quanto presente in visura catastale, vale a dire **Pignoramento** trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 30/05/2023 ai nn. 5470 R.G. e 3987 R.P., a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, secondo quote di possesso dei beni come di seguito specificato. Il pignoramento colpisce complessivamente i seguenti beni:

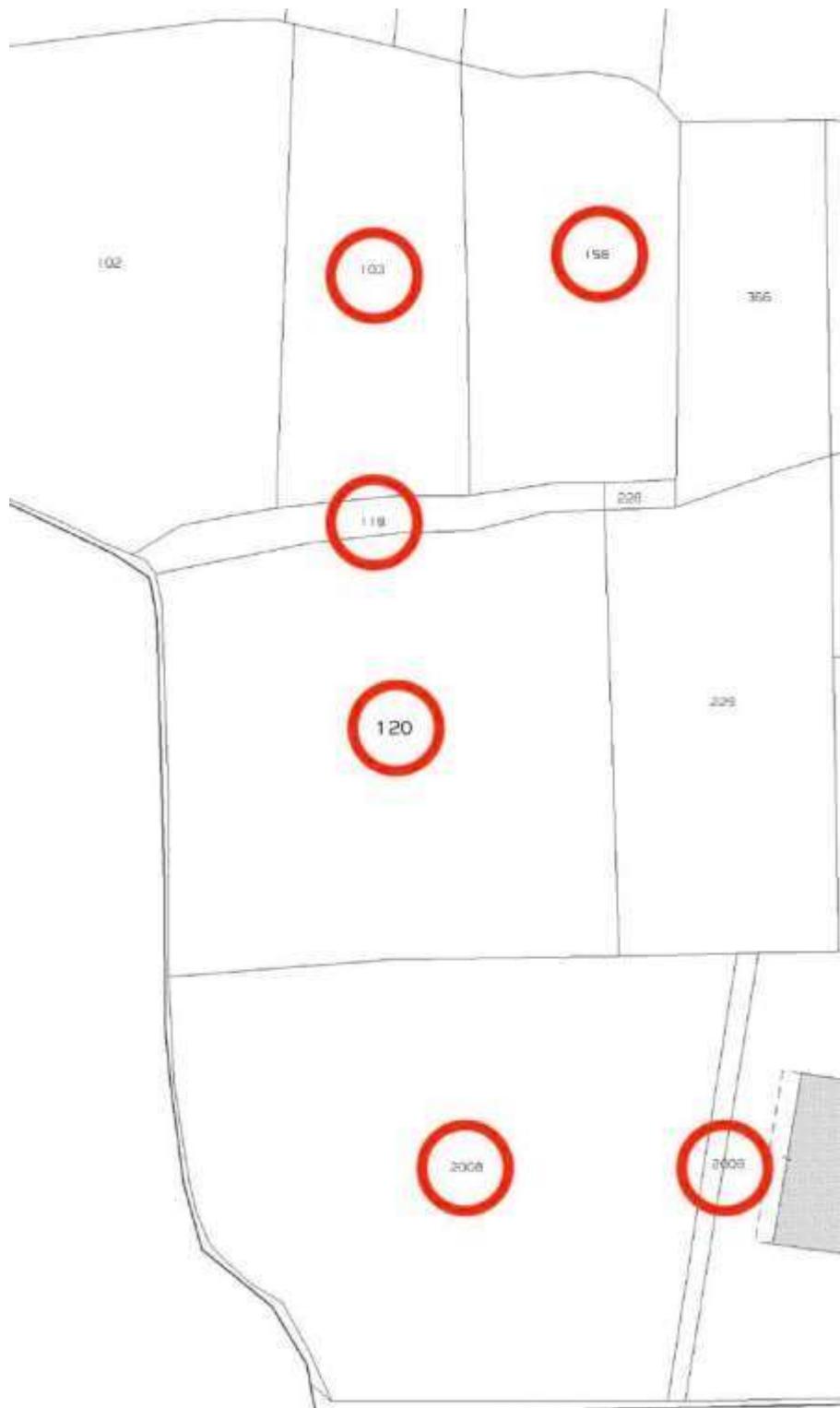
- Comune di **Marostica**, Sezione Marostica, C.F. **Foglio 11** Mappale 1606 Sub 2, 3, 4 e 5 e Comune di Valbrenta, Sezione San Nazario, C.T. Foglio 12 Mappale 111 per la quota di --- in capo a --- e --- in capo a ---;
- Comune di **Marostica**, Sezione Marostica, C.T. **Foglio 11** Mappali 103, 120, 1643 (ora 2008 e 2009), 119 e 158 e Comune di **Pianezze**, C.T. Foglio 4 Mappale 72, per la quota di --- in capo a ---.

N.B. Il Mappale 1643 è stato frazionato e sostituito dai Mappali 2008 e 2009 in data 16/02/2023 (Frazionamento n. VI0017726 del 15/02/2023 in atti dal 16/02/2023).

4.4 Giudizio di regolarità/Docfa.

I beni corrispondono in linea di massima a quanto presente in visura e nella planimetria catastale wegis. Rimangono a carico del futuro acquirente le operazioni di esatta individuazione sul posto dei beni e dei loro confini (riconfinamento), con costi a suo carico.





Foglio 11 Mappali 103, 119, 120, 158, 2008 e 2009 (estratto mappa catastale, non in scala).

4.5 Sovrapposizione fra mappa catastale e ortofoto.

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua la sagoma dei terreni 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 103 C.T.** in senso N.E.S.O. sono: Mappali 93, 171, 158, 119 e 102, salvo i più precisi ed aggiornati.



- Confini del **Foglio 11 Mappale 119 C.T.** in senso N.E.S.O. sono: Mappali 103, 228, 120 e strada vicinale, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del **Foglio 11 Mappale 120 C.T.** in senso N.E.S.O. sono: Mappali 119, 229, 2008 e strada vicinale, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del **Foglio 11 Mappale 158 C.T.** in senso N.E.S.O. sono: Mappali 1651, 94, 366, 228, 119 e 103, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del **Foglio 11 Mappale 2008 C.T.** in senso N.E.S.O. sono: Mappali 120, 229, 2009, strada vicinale su due lati, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del **Foglio 11 Mappale 2009 C.T.** in senso N.E.S.O. sono: Mappali 229, 1606, strada vicinale e Mappale 2008, salvo i più precisi ed aggiornati.

5. REGOLARITÀ URBANISTICA

5.1 Titoli edilizi ed urbanistici.

Trattandosi di terreni agricoli non vi sono provvedimenti edilizi.

5.2 Abitabilità e agibilità.

Trattandosi di terreni agricoli non vi sono agibilità/abitabilità.

5.3 Destinazione urbanistica.

Il CDU prot. 28826/2023 e n. prat. 2023/082_CDU rilasciato in data 13/11/2023 dal Comune di Marostica indica che i Mappali 103, 119, 120, 158, 2008 e 2009 ricadono in "Zona agricola - E2.b". Per una maggiore comprensione si rinvia al CDU in allegato (cfr. Allegato 10).

5.4 Abusi.

Sui terreni non vi sono edifici o fabbricati di sorta. Al momento del sopralluogo sul Mappale 2008 era presente un box di lamiera ed un recinto non stabilmente infissi a suolo e facilmente rimovibili mediante smontaggio; tale operazione, con i relativi costi, rimane a carico del futuro acquirente.

5.5 Sanabilità e costi.

In considerazione di quanto indicato al punto precedente non si ravvisa la necessità di sanatorie.

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 atti di compravendita di beni con caratteristiche simili, stipulati nella zona (stesso foglio catastale e anche in fogli catastali limitrofi con caratteristiche simili), appartenenti al medesimo segmento di mercato (terreni agricoli), anteriori fino ad un massimo di 3/4 anni e utilizzabili come comparabili. Data la difficoltà a reperire atti di terreni idonei per comparazione, la ricerca è stata estesa anche ad un periodo temporale più ampio. Quali ulteriori valori di riferimento, considerate le caratteristiche dei beni oggetto di valutazione, sono



stati presi in esame anche i valori indicati dalla Tabella dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) della Commissione provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Vicenza per l'anno 2023 (ultima disponibile).

I terreni presi in considerazione sono quelli compravenduti con i seguenti atti:

- Comparabile 1: atto di Rep. 231197 Notaio Giuseppe Fietta in data 19/11/2020, trascritto a Bassano del Grappa in data 23/11/2020 ai nn. 9987 R.G. e 6983 R.P.
- Comparabile 2: atto di compravendita Rep. 48651 Notaio Massimo Stefani in data 18/12/2018, trascritto a Bassano del Grappa in data 28/12/2018 ai nn. 13371 R.G. e 9324 R.P.
- Comparabile 3: quale ulteriore valore di riferimento sono stati utilizzati i valori della Tabella V.A.M. 2023.

Comparabile 1

Comune di Marostica (VI), Sezione Marostica, Foglio 11, Mappali 227, 239 e 240. Trattasi di terreni agricoli posti a breve distanza da quelli in esame. Indirizzo: Via Ponte Cattaneo snc, Marostica (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMPRAVENDUTA		
		mq catastali
Terreno	Mappale 227	408
Terreno	Mappale 239	6067
Terreno	Mappale 240	1360
		Superficie totale mq 7835

Calcolo del valore di compravendita al mq:

Imp. compravendita	Sup. catastale	Valore al mq
76.500,00 €	7835	9,76 €/mq

Comparabile 2

Comune di Marostica (VI), Sezione Marostica, Foglio 14, Mappali 553, 365, 366, 367 e 368. Trattasi di terreni agricoli simili a quelli in esame quanto a tipologia e consistenza. Indirizzo: Via Boscaglie snc, Marostica (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMPRAVENDUTA		
		mq catastali
Terreno	Mappale 553	605
Terreno	Mappale 365	1776
Terreno	Mappale 366	1892
Terreno	Mappale 367	1488
Terreno	Mappale 368	1604
		Superficie totale mq 7365

Calcolo del valore di compravendita al mq:

Imp. compravendita	Sup. catastale	Valore al mq
65.000,00 €	7365	8,83 €/mq

Comparabile 3

Quale terzo valore di riferimento viene utilizzato quello indicato nella tabella V.A.M. 2023 per la destinazione Seminativo irriguo opportunamente corretto nel seguente modo:

- $8,53 \text{ €/mq} \times 1,00 \text{ fertilità buona} \times 1,00 \text{ giacitura pianeggiante} \times 1,05 \text{ accesso buono} \times 1,00 \text{ forma regolare} \times 1,0 \text{ ubicazione ottima} \times 1,00 \text{ appezzamento medio} = \mathbf{8,96 \text{ €/mq}}$

Valore corretto medio ricavato dagli immobili comparati:

	Valore corretto al mq	Valore medio
• Immobile n. 1	9,76 €/mq	

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni



- Immobile n. 2 8,83 €/mq
- Immobile n. 3 8,96 €/mq
-

9,18 €/mq**Immobile Pignorato**

Comune di Marostica (VI), Sezione Marostica, Foglio 11, Mappali 103, 119, 120, 158, 2008 e 2009. Gruppo di terreni agricoli per una superficie complessiva di 35816 mq. Indirizzo: Via Ponte Cattaneo n. 14, Marostica (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atti CPV; tabella V.A.M.; esperto agronomo.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMPRAVENDUTA		
		mq catastali
Terreno	Mappale 103	4921
Terreno	Mappale 119	1017
Terreno	Mappale 120	11431
Terreno	Mappale 158	5221
Terreno	Mappale 2008	12660
Terreno	Mappale 2009	566
		Superficie totale mq 35816

Valore di compravendita medio rilevato 9,18 €/mq
 Superficie commerciale del bene in esame 35816 mq

Valore di mercato dell'immobile 323.776,64 €

6.4 Valore di mercato attribuito.

A margine del metodo di valutazione utilizzato, si ritiene utile riportare di seguito il Valore Agricolo Medio (VAM) della Tabella Provinciale 2023:

- Comune di Marostica (Regione Agraria n. 4 - Colline Medio Astico): Seminativo = 7,52 €/mq -
 Seminativo irriguo = 8,53 €/mq - Prato = 7,82 €/mq - Prato irriguo = 9,56 €/mq.

6.5 Confronto con trasferimenti pregressi.

I beni sono pervenuti agli esecutati per successione e pertanto non vi sono valori di acquisto con cui confrontarsi. Nell'Atto di assegnazione in conto di futura divisione Rep. 1892 e Racc. 1469 del Notaio Marco Zanella in data 27/09/2022 ai terreni qui periziati, unitamente ad un altro terreno sito in Pianezze (Foglio 4 Mappale 72), è stato assegnato un valore di 309.594,00 €.

6.6 Giudizio di vendibilità.

Considerate la tipologia dei terreni, la loro posizione sul territorio, le loro caratteristiche 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 o 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 Marostica per i terreni riporta una media di 2,6 aste con un rapporto prezzo valore del 72%.

L'indagine svolta dagli studenti Geometri dell'Ist. Canova di Vicenza riporta per il Comune di Marostica una media di 3,8 aste con un rapporto prezzo valore del 51%.

Giudice dott. Luca Prendini
 Perito arch. Federico De Boni



07. STATO DI POSSESSO

7.1 Debitori.

--- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---.

--- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---.

--- con sede a ---, Cod. Fisc. ---.

7.2 Locazione.

I terreni sono attualmente utilizzati dalla ditta "---" con sede a --- in ---, Cod. Fisc. ---, in base a "Contratto di affitto di fondo rustico" del 26/04/2010, registrato a Bassano del Grappa in data 03/05/2010 al n. 2065 serie 3; il contratto risulta stipulato con l'allora usufruttuaria

deceduta in data 07/02/2018.

7.3 Comodato. NO

7.3 Assegnazione al coniuge. NO

7.4 Affitto azienda. NO

7.5 Altro. NO

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.

Vi è vincolo di non edificazione ai sensi degli artt. 3, 6 e 8 della L.R. 24/1985 (cfr. punto 9.4).

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.

- --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, --- della quota indivisa di --- ciascuno della --- e --- nata a -- in data ---, Cod. Fisc. ---, in forza di **Denuncia di successione testamentaria** in morte di --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, e deceduto il , registrata a Bassano del Grappa in data 18/11/2009 al n. 11/9990, trascritta a Bassano del Grappa in data 18/05/2009 ai nn. 4600 R.G. e 2891 R.P. e successivamente trascritta (per rettifica errore precedente trascrizione) a Bassano del Grappa in data 24/12/2009 ai nn. 11950 R.G. e 7387 R.P. - Il **Testamento** è stato pubblicato con atto Rep. 158548 del Notaio Giuseppe Fietta in data 17/03/2009, registrato a Bassano del Grappa in data 20/03/2009 al n. 2051 mod. 1T - Risulta presente **Accettazione espressa di eredità** trascritta a Bassano del Grappa in data 20/03/2009 ai nn. 2559 R.G. e 1669 R.P. riferita ai beni in Marostica Foglio 11 Mappali 103, 119, 120, 121 (da cui derivano il Mappale 1643, poi frazionato in Mappali 2008 e 2009) e 158, oltre ad altri beni non oggetto della presente perizia.
- --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, della quota indivisa di --- ciascuno in forza di **Atto di cessione di nuda proprietà** Rep. 189532 e Racc. 62126 del Notaio Giuseppe Fietta in data 31/12/2009, registrato a Bassano del Grappa in data 20/01/2010 al n. 493 mod. 1T e trascritto a Bassano del Grappa in data 20/01/2010 ai nn. 540 R.G. e 362 R.P. da potere di ---, , - --, ---, e ---.
- La **Riunione di usufrutto** si è verificata in data 07/02/2018 a seguito della morte di Bertolin Irma.
- --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario in forza di **Atto di assegnazione divisionale in conto di futura divisione** Rep. 1892 e Racc. 1469 del Notaio Marco Zanella in data 27/09/2022, registrato a Vicenza in data 12/10/2022 al n. 3376 serie 1T e trascritto a Bassano del Grappa in data 12/10/2022 ai nn. 10451 R.G. e 1469 R.P., da potere di e ---.

9.2 Regime patrimoniale.

L'esecutato --- risulta --- dal --- con ---, in regime di --- dal ---.

L'esecutato --- è di ---.

9.3 Elenco precedenti proprietari nel ventennio.

- Dal 24/03/2008 al 07/10/2010: --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, --- nata a --- l'---, Cod. Fisc. ---, ----nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietarie della quota indivisa di --- ciascuna della --- in forza di **Denuncia di successione testamentaria** in morte di --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, e deceduto il---, registrata a Bassano del Grappa in data 18/11/2009 al n. 11/9990, trascritta a Bassano del Grappa in data 18/05/2009 ai nn. 4600 R.G. e 2891 R.P. e successivamente trascritta (per rettifica errore precedente trascrizione) a Bassano del Grappa in data 24/12/2009 ai nn. 11950 R.G. e 7387 R.P. - Il **Testamento** è stato pubblicato con atto Rep. 158548 del Notaio Giuseppe Fietta in data 17/03/2009, registrato a Bassano del Grappa in data 20/03/2009 al n. 2051 mod. 1T - Risulta presente **Accettazione espressa di eredità** trascritta a Bassano del Grappa in data 20/03/2009 ai nn. 2559 R.G. e 1669 R.P. riferita ai beni in Marostica Foglio 11 Mappali 103, 119, 120, 121 (da cui derivano il Mappale 1643, poi frazionato in Mappali 2008 e 2009) e 158, oltre ad altri beni non oggetto della presente perizia.
- Da oltre il ventennio (31/12/1964) al 24/03/2008: --- nato a --- (---) il , Cod. Fisc , proprietario della quota di --- della --- e della quota di --- della --- e --- nata a --- (---) il --- --- della quota di ---- in forza di **Denuncia di successione** in morte di --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, e deceduto il----, registrata a Marostica in data 01/07/1965 al n. 21 vol. 167, e trascritta a Bassano del Grappa in data 03/07/1965 ai nn. 1922 R.G. e 1669 R.P. - La **Riunione di usufrutto** si è verificata in data-----a seguito della morte di----- Risulta presente **Accettazione espressa di eredità** trascritta a Bassano del Grappa



in data 07/04/2023 ai nn. 3696 R.G. e 2677 R.P. riferita ai beni Foglio 11 Mappali 122, 123 e 124 C.T., beni diversi da quelli oggetto della presente perizia.

9.4 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

- **Trascrizione contro:** trascritta a Bassano del Grappa in data 08/08/1997 ai nn. 6112 R.G. e 4634 R.P., Scrittura privata con sottoscrizione autentica nascente da Costituzione di vincolo Rep. 57806 del Notaio Giuseppe Fietta in data 22/07/1997, contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. --- e --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, e gravante sui beni in Marostica, Sezione Marostica, Foglio 11, Mappali 103, 119, 120, 121, 122, 158, 227, 239, 240 e in Pianezze, Foglio 4, Mappali 72 e 180, per costituzione di vincolo di non edificazione ai sensi degli artt. 3, 6 e 8 della L.R. 24/1985.

9.5 Elenco delle formalità che saranno cancellate.

- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **28/03/2023** ai nn. 3173 R.G. e 394 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 478 del Tribunale di Vicenza in data 20/02/2023, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. --- e --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 46.187,68 - ipoteca 65.000,00 €; gravante sui beni in Marostica Foglio 11 Mappale 1606 Sub 2, 3, 4 e 5 e in Valbrenta (ex San Nazario) Foglio 12 Mappale 111 per la quota di --- in capo a --- e per la quota di --- in capo a ---, nonché sui beni in Marostica Foglio 11 Mappali 103, 120, 1643, 119, 158 e in Pianezze Foglio 4 Mappale 72 in capo per --- a ---.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **28/03/2023** ai nn. 3174 R.G. e 395 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 478 del Tribunale di Vicenza in data 20/02/2023, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. --- e --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 402.724,68 - ipoteca 420.000,00 €; gravante sui beni in Marostica Foglio 11 Mappale 1606 Sub 2, 3, 4 e 5 e in Valbrenta (ex San Nazario) Foglio 12 Mappale 111 per la quota di --- in capo a --- e per la quota di --- in capo a ---, nonché sui beni in Marostica Foglio 11 Mappali 103, 120, 1643, 119, 158 e in Pianezze Foglio 4 Mappale 72 in capo per --- a ---.
- **Trascrizione contro:** trascritta a Bassano del Grappa in data **30/05/2023** ai nn. 5470 R.G. e 3987 R.P., Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di pignoramento immobili Rep. 2566 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 11/05/2023, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. --- e --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---; gravante sui beni in Marostica Foglio 11 Mappale 1606 Sub 2, 3, 4 e 5 e in Valbrenta (ex San Nazario) Foglio 12 Mappale 111 per la quota di --- in capo a --- e per la quota di --- in capo a ---, nonché sui beni in Marostica Foglio 11 Mappali 103, 120, 1643, 119, 158 e in Pianezze Foglio 4 Mappale 72 in capo per --- a ---.

10. LOTTI e VALORE

10.1 Opportunità di divisione in lotti.

Data la composizione dei beni complessivamente colpiti dal pignoramento, vale a dire tre abitazioni, una autorimessa in Comune di Marostica e terreni agricoli vari in Comune di Marostica, Pianezze e Valbrenta, si ritiene corretto formare più lotti di vendita. Il presente Lotto n. 4 riguarda un gruppo di terreni agricoli in Comune di Marostica.

10.2 Composizione e valore.

Quota dell'intero di un insieme di terreni agricoli con diverse qualità colturali, ma tutti attualmente utilizzati come seminativo irriguo, il tutto sito in Via Ponte Cattaneo n. 14 a Marostica (VI) e catastalmente così censito al Catasto Terreni del Comune di Marostica (VI), Sezione Marostica, Foglio 11:

- **Mappale 103**, Seminativo di Classe 2, Sup. 49 are 21 ca (4921 mq), Reddito 43,21 € R.D. - 22,87 € R.A., intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---;



- **Mappale 119**, Seminativo di Classe 2, Sup. 10 are 17 ca (1017 mq), Reddito 8,93 € R.D. - 4,73 € R.A., intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---;
- **Mappale 120**, Seminativo di Classe 2 e Vigneto di Casse 1, Sup. 90 are 24 ca (9024 mq) + Sup. 24 are 07 ca (2407 mq), Reddito 79,23 € R.D. - 41,94 € R.A. + Reddito 26,11 R.D. - 14,92 R.A., intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---;
- **Mappale 158**, Seminativo di Classe 2, Sup. 52 are 21 ca (5221 mq), Reddito 45,84 € R.D. - 24,27 € R.A., intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---;
- **Mappale 2008 (ex 1643)**, Prato irriguo di Classe 2, Sup. 1 ha 26 are 60 ca (12660 mq), Reddito 85,00 € R.D. - 52,31 € R.A., intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---;
- **Mappale 2009 (ex 1643)**, Prato irriguo di Classe 2, Sup. 05 are 66 ca (566 mq), Reddito 3,80 € R.D. - 2,34 € R.A. intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---.

Valore a corpo dell'intero:**328.790,88 €****10.3 Adeguamenti e correzioni della stima proposti.**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi e/o minor valore dell'immobile a causa di difformità anche edilizie sanabili e non (anche se non riportate nella relazione di stima), ovvero per altre eventuali anomalie non rilevate al momento del sopralluogo, per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

49.318,63 €

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 279.472,25 € arrotondabile a:

Valore a base d'asta dell'intero:**279.5 d00,00 €****11. COMODA DIVISIBILITÀ****11.1 Giudizio.**

Il lotto è formato da più mappali (n. 6 mappali); in caso di necessità può quindi essere presa in considerazione la vendita per mappali separati.

Vicenza, lì 12/03/2024

Il perito stimatore
arch. Federico De Boni



12. ALLEGATI.

1. Quesito;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali attuali;
4. Planimetria catastale;
5. Atti di provenienza; + Locazione;
6. Visure Conservatoria RR.II.;
7. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
8. Certificati anagrafici + Estratti di matrimonio;
9. Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;
10. Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali e trasmissione copia perizia;
11. Documentazione immobili comparabili.

