

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

Esecuzione Forzata

---

contro

---

---

N. Gen. Rep. 186/2023

**Giudice dott. Luca Prendini**

**RAPPORTO DI STIMA**

**Lotto n. 5**

*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): terreno agricolo in Comune di Pianezze.

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

**Dati Catastali attuali** (cfr. pag. 4): Comune di Pianezze, C.T., Foglio 4:

- **Mappale 72**, Seminativo di Classe 1, Sup. 77 are 24 ca (7724 mq), Reddito 69,81 € R.D. - 35,90 € R.A.

**Metri quadri** (cfr. pag. 3): superficie ca. 7724 mq (sup. catastale).

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

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr. pag. 7): regolare (assenza di fabbricati).

**Valore di mercato, OMV** (cfr. pag. 8): 70.906,23 €.

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr. pag. 7): 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. 9): Astalegale: media 1,5 aste con rapporto prezzo valore del 80%. Indagine Geometri: non riporta dati.

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr. pag. 13): 60.500,00 €.

**Valore ipoteche** (cfr. pag. 12): iscrizione del 08/11/2019: ipoteca 85.639,04 €; iscrizione del 28/03/2023: ipoteca 65.000,00 €; iscrizione del 28/03/2023: ipoteca 420.000,00 €.

**Vendibilità/appetibilità** (cfr. pag. 9): sufficiente.

**Possibili interessati** (cfr. pag. 9): ditte confinanti.

**Iniziative di vendita** (cfr. pag. 9): sito Tribunale di Vicenza e sito Astalegale.

**Occupazione** (cfr. pag. 3): occupato dalla ditta esecutata.

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

**Problemi particolari - informazioni utili - criticità** (cfr. pag. 10-11): le due trascrizioni della Successione del 18/11/2009 riportano il Comune errato: il Foglio 4 Mappale 72 risulta trascritto su Marostica anziché Pianezze.



**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):

Conservatoria (consultazioni telematiche):

Archivio notarile e ufficio notaio, per atto di provenienza:

Richieste e ricerche anagrafiche:

**3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE**

**3.1 Diritto.**

Quota dell'intero di un appezzamento di terreno agricolo sito in Via Ponte Cattaneo snc a Pianezze (VI) e catastalmente così censito al Catasto Terreni del Comune di Pianezze (VI), Foglio 4:

- **Mappale 72**, Seminativo di Classe 1, Sup. 77 are 24 ca (7724 mq), Reddito 69,81 € R.D. - 35,90 € R.A., intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---.

**3.2 Occupazione.**

Il terreno è attualmente utilizzato 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

[REDACTED]

**3.3 Ubicazione e descrizione.**

Trattasi della quota dell'intero (1/1) di un terreno agricolo di tipo seminativo con una superficie di 7724 mq (superficie catastale) e sito in Via Ponte Cattaneo snc a Pianezze (VI), in confine con il Comune di Marostica.

**3.4 Descrizione analitica.**

Trattasi della quota dell'intero (1/1) di un terreno agricolo di tipo seminativo con una superficie di 7724 mq (superficie catastale). L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica Via Ponte Cattaneo snc, strada pubblica che segna anche il confine tra il Comune di Pianezze e il Comune di Marostica (VI).

Il terreno presenta andamento pianeggiante e è regolarmente coltivato dalla ditta (esecutata) che lo ha in uso. Attorno al terreno si trovano altri terreni coltivati (lati sud ed ovest), mentre sul lato est si trova un lotto edificato con un edificio residenziale posto proprio sul confine con il bene in esame.

Il terreno è condotto a seminativo ed è attualmente coltivato a foraggiere. Trattasi di terreno di facile lavorabilità e facilmente accessibile ed infine potenzialmente irrigabile. Nei pressi si trova una rete idrica superficiale data da rogge a carattere torrentizio, ma con presenza di acqua più o meno costante.

Giudice dott. Luca Prendini  
Perito arch. Federico De Boni



Delle caratteristiche generali e delle effettive condizioni del terreno 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).



*Veduta terreno.*

*Veduta terreno.*

### **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 terreno.

### **3.7 Altre informazioni per l'acquirente. NO**

## **4. STORIA CATASTALE**

### **4.1 Dati catastali attuali.**

L'immobile oggetto di esecuzione è così censito al Catasto Terreni del Comune di Pianezze (VI), Foglio 4:

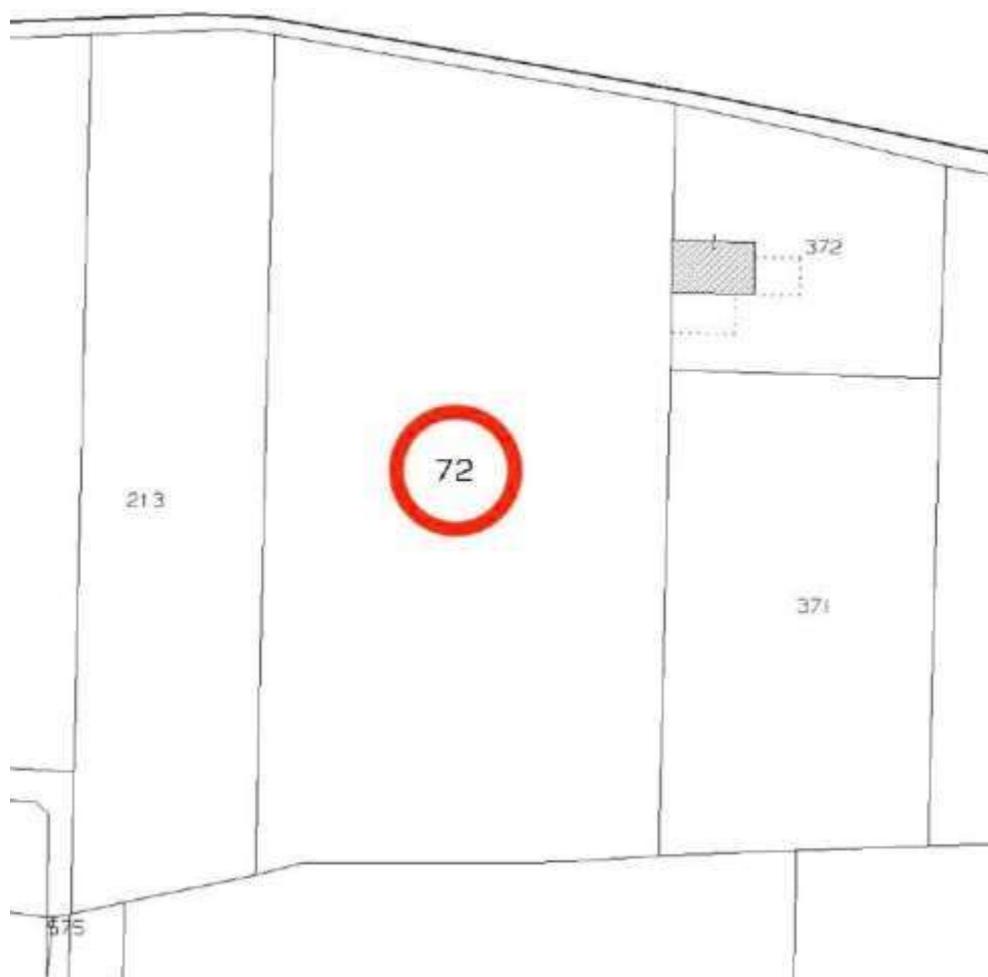
- **Mappale 72**, Seminativo di Classe 1, Sup. 77 are 24 ca (7724 mq), Reddito 69,81 € R.D. - 35,90 € R.A., intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---.

### **4.2 Variazioni storiche.**

Al Catasto Terreni:

- **il Foglio 4 Mappale 72** è attualmente Seminativo di Classe 1, Sup. 77 are 24 ca (7724 mq), Reddito 69,81 € R.D. - 35,90 € R.A. a seguito di Tabella di variazione per trasmissione dati ai sensi del D.L. 262/2006 del 09/03/2007 n. VI0113715 (variazione colturale); all'Impianto meccanografico del 30/09/1973 era Seminativo arborato di Classe 2 e di pari superficie.





Foglio 4 Mappali 72 (estratto mappa catastale, non in scala).

#### 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---

#### 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.

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

Giudice dott. Luca Prendini  
Perito arch. Federico De Boni



Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua la sagoma del fabbricato 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 4 Mappale 72 C.T.** in senso N.E.S.O. sono: strada comunale (Via Ponte Cattaneo) e Mappali 372, 371, 160 e 213, salvo i più precisi ed aggiornati.

### 5. REGOLARITÀ URBANISTICA

#### 5.1 Titoli edilizi ed urbanistici.

Trattandosi di terreno agricolo non vi sono provvedimenti edilizi.

#### 5.2 Abitabilità e agibilità.

Trattandosi di terreno agricolo non vi sono agibilità/abitabilità.



**5.3 Destinazione urbanistica.**

Il CDU prot. 2023/0130 rilasciato in data 17/10/2023 dal Comune di Pianezze indica che il Mappale 72 del Foglio 4 ricade in "Zona agricola". Per una maggiore comprensione si rinvia al CDU in allegato (cfr. Allegato 10).

**5.4 Abusi.**

Sul terreno non vi sono edifici o fabbricati di sorta.

**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**

Considerata la vicinanza del bene in esame ai terreni simili di cui al Lotto 4 di codesta esecuzione immobiliare e posti in Comune di Marostica, sono stati utilizzati i medesimi valori di riferimento, anche in considerazione del fatto che il Comune di Pianezze appartiene alla medesima regione agraria del Comune di Marostica. Sono stati quindi utilizzati i valori individuati tramite opportuna ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa e relativi ad atti di compravendita di beni con caratteristiche simili, stipulati nella stessa zona (anche se nel comune attiguo), appartenenti al medesimo segmento di mercato (terreni agricoli), anteriori fino ad un massimo di 3/4 anni e utilizzabili come comparabili. Data comunque la difficoltà a reperire atti di terreni comparabili, 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

Giudice dott. Luca Prendini  
Perito arch. Federico De Boni



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 €/mq x 1,00 fertilità buona x 1,00 giacitura pianeggiante x 1,05 accesso buono x 1,00 forma regolare x 0,95 ubicazione normale x 1,00 appezzamento medio = **8,96 €/mq**

Valore corretto medio ricavato dagli immobili comparati:

	Valore corretto al mq	Valore medio
• Immobile n. 1	9,76 €/mq	
• Immobile n. 2	8,83 €/mq	
• Immobile n. 3	8,96 €/mq	
•		<b>9,18 €/mq</b>

### Immobile Pignorato

Comune di Pianezze (VI), Foglio 4, Mappali 72. Terreni agricolo con una superficie complessiva di 7724 mq (superficie catastale). Indirizzo: Via Ponte Cattaneo snc, Pianezze (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atti CPV; tabella V.A.M.; esperto agronomo.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMPRAVENDUTA		
		mq catastali
Terreno	Mappale 72	7724
		Superficie totale mq 77214

Valore di compravendita medio rilevato	9,18 €/mq
Superficie commerciale del bene in esame	7724 mq

**Valore di mercato dell'immobile** 70.906,32 €

### 6.4 Valore di mercato attribuito.

Giudice dott. Luca Prendini  
Perito arch. Federico De Boni



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

- Comune di Pianezze (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](http://www.casa.it) o [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), tralasciando i sistemi più tradizionali come le inserzioni sui giornali locali.

#### **6.8 Valori medi aggiudicazioni precedenti**

Astalegale per il Comune di Pianezze per i terreni riporta una media di 1,5 aste con un rapporto prezzo valore dell'80%. L'indagine svolta dagli studenti Geometri dell'Ist. Canova di Vicenza non riporta indicazioni per il Comune di Pianezze.

### **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.**

Il terreno è attualmente utilizzato 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 titolo.** NO

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

---

Giudice dott. Luca Prendini  
Perito arch. Federico De Boni



## 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. ---, proprietari della quota indivisa di --- ciascuno della --- e --- nata a --- in data ---, Cod. Fisc. ---, usufruttuaria --- 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 - **N.B. Entrambe le trascrizioni della successione riportano Foglio 4 Mappale 72 in Comune di Marostica anziché in Comune di Pianezze** - 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 al bene in Pianezze Foglio 4 Mappale 72 C.T., 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 --- a seguito della morte di ---.
- --- 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 12/00/2022 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. ---, --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietarie della quota indivisa di --- ciascuna della --- e --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietari della quota indivisa di --- ciascuno 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. - **N.B. Entrambe le trascrizioni della successione riportano Foglio 4 Mappale 72 in Comune di Marostica anziché in Comune di Pianezze - 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 al bene del in Pianezze Foglio 4 Mappale 72 C.T., 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 --- del bene Foglio 11 Mappale 124 sul quale è stato poi edificato il fabbricato ora Foglio 11 Mappale 1606 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 quello 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. 5 riguarda un terreno in Comune di Pianezze.

### 10.2 Composizione e valore.

Quota dell'intero di un appezzamento di terreno agricolo sito in Via Ponte Cattaneo snc a Pianezze (VI) e catastalmente così censito al Catasto Terreni del Comune di Pianezze (VI), Foglio 4:

- **Mappale 72**, Seminativo di Classe 1, Sup. 77 are 24 ca (7724 mq), Reddito 69,81 € R.D. - 35,90 € R.A., intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---.

**Valore a corpo dell'intero:**

**70.906,32 €**

### 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:

**10.635,95 €**

### 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 60.270,28 € arrotondabile a:

**Valore a base d'asta dell'intero:**

**60.500,00 €**

## 11. COMODA DIVISIBILITÀ

### 11.1 Giudizio.

Il lotto è formato da un unico mappale; se ne sconsiglia il frazionamento in più particelle.



Vicenza, li 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.

---

Giudice dott. Luca Prendini  
Perito arch. Federico De Boni

