

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare N. 341/2018

Creditore procedente:

contro

***** e *****

Giudice Dott.ssa SONIA PANTANO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

LOTTO 1 AGGIORNATO

(N.B.: La presente perizia sostituisce quella depositata in precedenza relativa al Lotto 1 che riportava un errore materiale di battitura)

**Immobili per attività agricole e cantina vinicola costituiti da:
locali deposito – cantina vinicola – rimessaggio attrezzi e prodotti agricoli
tettoie – annessi vari e abitazione, siti in Via Colombare n.14 a FARA VICENTINO (VI)
e terreni agricoli in zone limitrofe**



Tecnico incaricato: Arch. Agostino Tempestilli

iscritto all'Albo Architetti della provincia di Vicenza al N. 1227

iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 1210

C.F. TMPGTN65R02B515T - P.Iva 02788940241

con studio a Vicenza, via Brigata Granatieri di Sardegna n.7

telefono/fax: 0444966205 - cell.: 3290553174

e-mail: arch.tempestilli@gmail.com

PEC: agostino.tempestilli@archiworldpec.it

SCHEMA SINTETICA PERIZIA – LOTTO 1 AGGIORNATO**Procedura: Esecuzione Immobiliare N. 341/2018****Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano****Udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-12-2022****Esperto: Arch. Agostino Tempestilli****Diritto pignorato: quota di 1/1 della piena proprietà relativamente a:**

Immobili per attività agricole e cantina vinicola costituiti da:
locali deposito – cantina vinicola – rimessaggio attrezzi e prodotti agricoli
tettoie – annessi vari e abitazione.

Tipologia bene: Immobile a destinazione produttiva e residenziale**Ubicazione:** sito in via Colombare n.14 a FARA VICENTINO (VI)**Dati Catastali attuali :**

gli immobili risultano censiti al Catasto – Comune di FARA VICENTINO (VI), come segue

In ditta a *** per la piena proprietà nat* a ***** il ***** C.F.: *****:**

- Abitazione
Comune di Fara Vicentino – N.C.E.U. foglio n.6, **m.n. 804, sub 1**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 12,5 vani, sup. catastale mq. 401, rendita € 1.065,19;
- Cantina e depositi agricoli vari
Comune di Fara Vicentino – N.C.E.U. foglio n.6, **m.n. 804, sub 2**, Categoria D/10, rendita € 2.608,39;
- Depositi
Comune di Fara Vicentino – N.C.E.U. foglio n.6, **m.n. 804, sub 3**, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 310 mq., sup. catastale mq. 396, rendita € 272,17;
- Corte (b.c.n.c.)
Comune di Fara Vicentino – N.C.E.U. foglio n.6, **m.n. 804, sub 4**, B.C.N.C. – corte comune a tutti i subalterni del mappale 804;
- Depositi
Comune di Fara Vicentino – N.C.E.U. foglio n.6, **m.n. 804, sub 5**, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 94 mq., sup. catastale mq. 127, rendita € 82,53;

Al Catasto terreni del Comune di Fara Vicentino – foglio n.6, m.n. 804, ente urbano, superficie are 15 ca 35, comprende il mappale 93 foglio 6 a seguito di tipo mappale del 26-11-2012 protocollo n. VI0251812 in atti dal 26-11-2012 presentato il 26-11-2012 (n.251812.2/2012) ed i mappali n.ri 801 e 803 a seguito di tipo mappale del 05-06-2009 protocollo n. VI0167284 in atti dal 05-06-2009 (n. 167284.2/2009). Il suddetto mappale 804 è stato originato dalla soppressione del mappale n.95 del foglio 6 a seguito di tipo mappale del 05-06-2009 protocollo n. VI0167284 in atti dal 05-06-2009 (n. 167284.1/2009) con diritto alla corte mappale n. 96 foglio 6.

Al Catasto terreni del Comune di Fara Vicentino il mappale n. 93 del foglio n.6, è stato soppresso ed unito al mappale n. 804 fg. 6 con diritto alla corte mappale 96 foglio 6.

- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 423**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 37 ca 55, reddito dominicale € 46,54, reddito agrario € 25,21

- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 426**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 46 ca 50, reddito dominicale € 57,64, reddito agrario € 31,22;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 513**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 27 ca 40, reddito dominicale € 33,96, reddito agrario € 18,40;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 84**, qualità prato arborato, classe 4, superficie are 02 ca 60, reddito dominicale € 0,81, reddito agrario € 0,47;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 85**, qualità prato arborato, classe 4, superficie are 01 ca 15, reddito dominicale € 0,36, reddito agrario € 0,21;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 92**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 24 ca 31, reddito dominicale € 24,48, reddito agrario € 13,81;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 110**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 65 ca 80, reddito dominicale € 81,56, reddito agrario € 44,18;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 111**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 46 ca 08, reddito dominicale € 57,12, reddito agrario € 30,94;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 112**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 12 ca 18, reddito dominicale € 15,10, reddito agrario € 8,18;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 113**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 33 ca 15, reddito dominicale € 41,09, reddito agrario € 22,26;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 114**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 25 ca 11, reddito dominicale € 31,12, reddito agrario € 16,86;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 258**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 02 ca 90, reddito dominicale € 3,59, reddito agrario € 1,95;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 800**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 12 ca 45, reddito dominicale € 15,43, reddito agrario € 8,36;

Il suddetto mappale origina dalla soppressione del mappale n. 97 fg. 6 a seguito di frazionamento del 05-06-2009 protocollo n. VI0167284 in atti dal 05-06-2009 (n.167284.1/2009).

- Terreno

Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 802**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 29 ca 86, reddito dominicale € 37,01, reddito agrario € 20,05.

Il suddetto mappale origina dalla soppressione del mappale n. 98 fg. 6 a seguito di frazionamento del 05-06-2009 protocollo n. VI0167284 in atti dal 05-06-2009 (n.167284.1/2009).

In ditta a *** , per la piena proprietà, nat ***** il *****C.F.: *****:**

- Terreno

Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n.117**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 08 ca 53, reddito dominicale € 8,59, reddito agrario € 4,85;

- Terreno

Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n.118**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 08 ca 66, reddito dominicale € 8,72, reddito agrario € 4,92;

- Terreno

Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n.119**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 07 ca 62, reddito dominicale € 7,67, reddito agrario € 4,33;

- Terreno

Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n.254**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 04 ca 22, reddito dominicale € 4,25, reddito agrario € 2,40;

- Terreno

Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n.255**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 02 ca 57, reddito dominicale € 2,59, reddito agrario € 1,46;

- Terreno

Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n.256**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 03 ca 48, reddito dominicale € 3,50, reddito agrario € 1,98;

- Terreno

Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n.671**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 00 ca 54, reddito dominicale € 0,54, reddito agrario € 0,31;

Il suddetto mappale origina dalla soppressione del mappale n. 264 fg. 6 a seguito di frazionamento del 14-11-1991 in atti dal 18-08-1998 (n.3023.1/1991).

- Abitazione

Comune di Fara Vicentino – **N.C.E.U. foglio n.6, m.n. 847**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, sup. catastale mq. 124, rendita € 255,65, via Colombare n.14, piano T-1-2.

L'Ente urbano mappale n.847 deriva dalla particella 595 giusto tipo mappale del 26-11-2012 protocollo n. VI0251812 e comprende la particella 94.

Il mappale n. 595 deriva al mappale n. 93, giusto frazionamento del 21-01-1986 n. 2578.

Il mappale n. 94 risulta censito all'impianto meccanografico del 31-12-1974.

E' compresa anche la **particella n. 96 del Foglio 6** di are 01 ca 98 – accessorio comune ad ente rurale ed urbano – corte comune.

Metri quadri:

- **Immobile A1** deposito-fienile - complessivi **mq. 125,40** commerciali;
- **Immobile A2** abitazione con cantina - complessivi **mq. 340,00** commerciali;
- **Immobile A3** cantina - ripostiglio - complessivi **mq. 93,00** commerciali;
- **Immobile B1** cantina vinicola e depositi - complessivi **mq. 270,00** commerciali;
- **Immobile B2** alloggio piano primo - complessivi **mq. 135,00** commerciali;
- **Immobile B3** alloggio grezzo piano primo - complessivi **mq. 135,00** commerciali;
- **Immobile C** deposito attrezzi e prodotti agricoli - complessivi **mq. 358,60** commerciali;
- **Immobile D** deposito attrezzi e prodotti agricoli - complessivi **mq. 376,90** commerciali.

Situazione urbanistico/edilizia: si rilevano alcune difformità sanabili.

Costi di regolarizzazione da parte dell'acquirente: € 8.000,00

Valore di mercato: € 704.975,48

Valore di vendita forzata proposto: € 581.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti: non si rilevano aggiudicazioni di immobili simili.

Vendibilità/appetibilità: scarsa. **Possibili interessati:** nessuno

Occupazione:

I fabbricati del complesso aziendale risultano attualmente occupati dagli esecutari sig.ri ***** e *****.

Buona parte dei terreni risultano attualmente affittati come segue, in forza dei seguenti contratti di affitto di fondi rustici:

- 1) I terreni individuati al Foglio 6 dalle **particelle 84-85-92-258-513-800-802** di complessivi ha. 1.00.67, unitamente al fabbricato rurale (deposito) individuato al Foglio 6 dal **mappale 804 sub5** consistenza mq.94, sono oggetto di **Contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 11-11-2016** tra il proprietario Sig. ***** e l'affittuario Sig. ***** nato a **** il ***** cod.fisc.: *****; **registrato all'Agenzia delle Entrate di Vicenza 2 in data 22-11-2016** al n.006594 - serie 3T con codice identificativo T6L16T006594000DD.
Durata del contratto: dal 11-11-2016 al 10-11-2031. Canone di affitto annuo stabilito € 500,00.
- 2) I terreni individuati al Foglio 6 dalle **particelle 110-111-112-113-114-423-426** di complessivi ha. 2.66.37, sono oggetto di **Contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 30-11-2016** tra il proprietario Sig. ***** e la ***** con sede in via ***** a *****, p.iva: *****; **registrato all'Agenzia delle Entrate di Vicenza 2 in data 06-12-2016** al n.006947 - serie 3T con codice identificativo T6L16T006947000YG.
Durata del contratto: dal 01-12-2016 al 30-11-2031. Canone di affitto annuo stabilito € 1.400,00.

INDICE:

Cap. 1	Identificazione diritti e beni	pag. 8
Cap. 2	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 11
Cap. 3	Identificazione catastale	pag. 41
Cap. 4	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 44
Cap. 5	Urbanistica - titoli edilizi - regolarità edilizia/urbanistica	pag. 45
Cap. 6	Stato di possesso – contratto di affitto	pag. 50
Cap. 7	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	pag. 54
Cap. 8	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 56

ELENCO ALLEGATI:

1. Inquadramento territoriale e posizione immobile nella zona;
2. Sovrapposizione ortofoto/mappa e individuazione su mappa;
3. Mappa catastale con particelle pignorate
4. Mappa catastale con terreni a nord evidenziati;
5. Mappa catastale con terreni a sud evidenziati;
6. Elaborato planimetrico catastale fabbricati;
7. Visura catastale NCEU fg 6 mn 804 sub 1 abitazione;
8. Visura catastale NCEU fg 6 mn 804 sub 2 cantina e depositi;
9. Visura catastale NCEU fg 6 mn 804 sub 3 depositi;
10. Visura catastale NCEU fg 6 mn 804 sub 4 b.c.n.c.;
11. Visura catastale NCEU fg 6 mn 804 sub 5 depositi;
12. Visura catastale CT fg 6 mn 423;
13. Visura catastale CT fg 6 mn 426;
14. Visura catastale CT fg 6 mn 513;
15. Visura catastale CT fg 6 mn 84;
16. Visura catastale CT fg 6 mn 85;
17. Visura catastale CT fg 6 mn 92;
18. Visura catastale CT fg 6 mn 110;
19. Visura catastale CT fg 6 mn 111;
20. Visura catastale CT fg 6 mn 112;
21. Visura catastale CT fg 6 mn 113;
22. Visura catastale CT fg 6 mn 114;
23. Visura catastale CT fg 6 mn 258;
24. Visura catastale CT fg 6 mn 800;
25. Visura catastale CT fg 6 mn 802;
26. Visura catastale CT fg 6 mn 117;

27. Visura catastale CT fg 6 mn 118;
28. Visura catastale CT fg 6 mn 119;
29. Visura catastale CT fg 6 mn 254;
30. Visura catastale CT fg 6 mn 255;
31. Visura catastale CT fg 6 mn 256;
32. Visura catastale CT fg 6 mn 671;
33. Visura catastale NCEU fg 6 mn 847 abitazione;
34. Planimetria catastale fg 6 mn 804 sub 1 abitazione;
35. Planimetria catastale fg 6 mn 804 sub 2 cantina e depositi;
36. Planimetria catastale fg 6 mn 804 sub 3 depositi;
37. Planimetria catastale fg 6 mn 804 sub 5 depositi;
38. Planimetria catastale fg 6 mn 847 abitazione;
39. Pianta piano terra fabbricati aziendali;
40. Pianta piano primo fabbricati aziendali;
41. Pianta piano sottotetto fabbricati aziendali;
42. Concessione edilizia n.517 del 29-01-1979;
43. Licenza di agibilità del 08-05-1980;
44. Concessione edilizia n.885 del 12-01-1981;
45. Autorizzazione di abitabilità del 15-02-1982;
46. Concessione edilizia n.649 del 16-06-1981;
47. Concessione edilizia n.649-V1 del 03-12-1985;
48. Autorizzazione di agibilità del 17-06-1986;
49. Concessione edilizia n. 1066 del 22-06-1987;
50. Autorizzazione edilizia n. 1178 del 05-07-1988;
51. Concessione edilizia n. 1679 del 02-07-1991;
52. Autorizzazione di agibilità del 30-06-1993;
53. Permesso di costruire n. 4656 del 27-08-2008;
54. Stralcio mappa di impianto catastale;
55. Stralcio foto aerea I.G.M. del 03-10-1958;
56. Atto di compravendita del 17-11-1952 con fabbricati rurali;
57. Atto di compravendita del 20-12-1978;
58. Atto di compravendita del 17-03-1986;
59. Atto di compravendita del 14-07-1992 –nota trascrizione;
60. Contratto di affitto del 11-11-2016;
61. Contratto di affitto del 30-11-2016;
62. Mail da Comune per fabbricati rurali A1-A2-A3;
63. Attestato prestazione energetica;
64. Certificato destinazione urbanistica;
- 65.n Documentazione fotografica.

CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI

Diritto: diritto reale relativo ad 1/1 della **piena proprietà**.

Bene: Immobili per attività agricole e cantina vinicola costituiti da: locali deposito – cantina vinicola – rimessaggio attrezzi e prodotti agricoli - tettoie – annessi vari e abitazione, siti in Via Colombare n.14 a FARA VICENTINO (VI) e terreni agricoli in zone limitrofe.

Ubicazione e contesto: Immobili situati in zona agricola in località Colombare a sud del centro di Fara Vicentino. Zona prettamente agricola e coltivata.



Inquadramento territoriale - posizione immobile a sud del territorio di Fara Vicentino



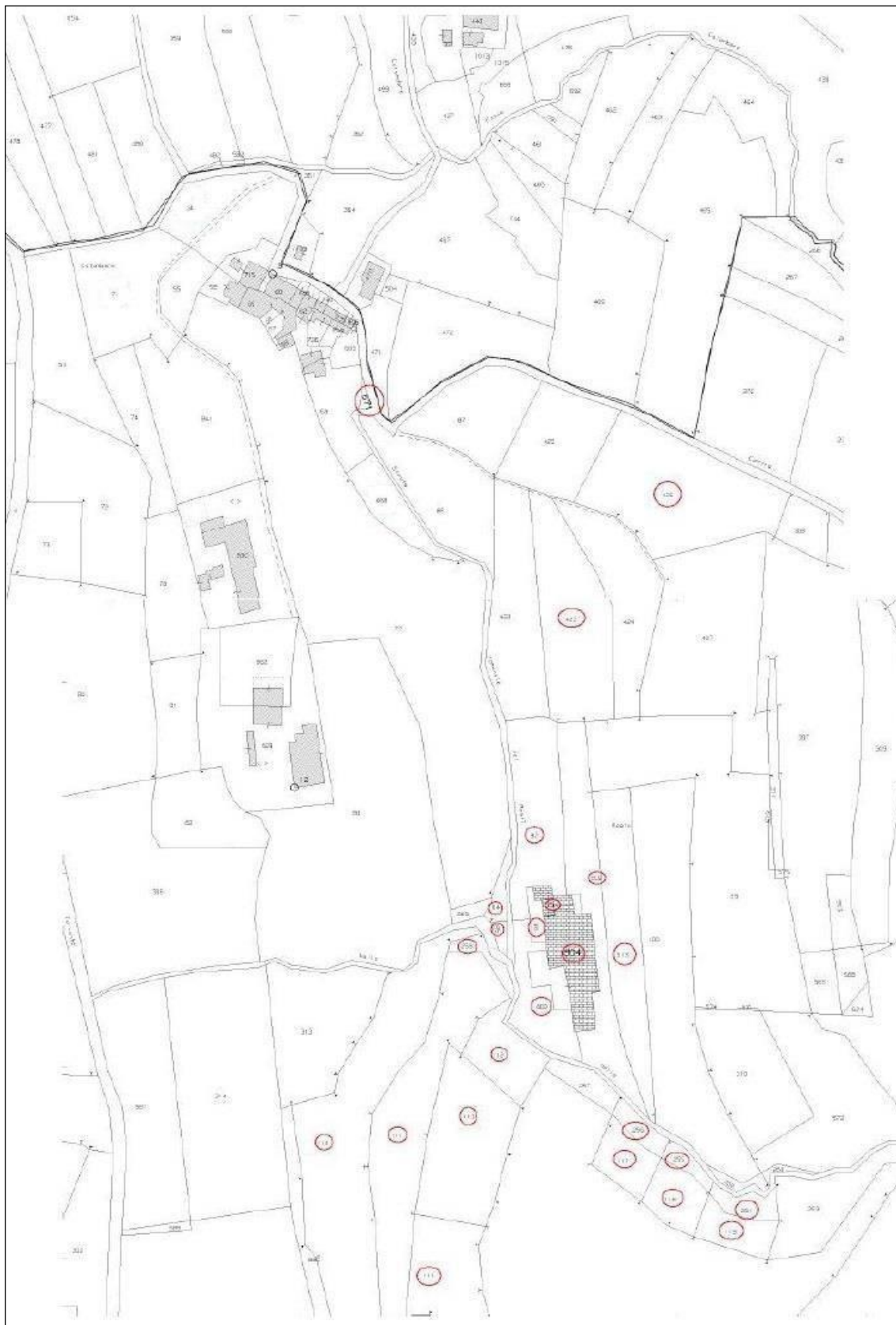
Posizione degli immobili in località Colombare



Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale



Immobile evidenziato su mappa catastale di Fara Vicentino – foglio 6



MAPPALI IN ESECUZIONE (terreni e fabbricati) EVIDENZIATI

CAP. 2**DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI****Descrizione:**

Immobili per attività agricole e cantina vinicola costituiti da: locali deposito – cantina vinicola – rimessaggio attrezzi e prodotti agricoli - tettoie – annessi vari e abitazione, siti in Via Colombare n.14 a FARA VICENTINO (VI) e terreni agricoli in zone limitrofe.

Nota Bene: si precisa che **non** sono stati effettuati rilievi topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico.

Le superfici delle aree dei terreni sono state ricavate dai dati riportati nelle visure catastali e pertanto possono essere suscettibili di variazioni a seguito di rilievi topografici esatti. Ogni specifica attività di verifica dimensionale, sia dei terreni che dei fabbricati nonché dei confini, tramite rilievo topografico o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene prima dell'offerta di acquisto.

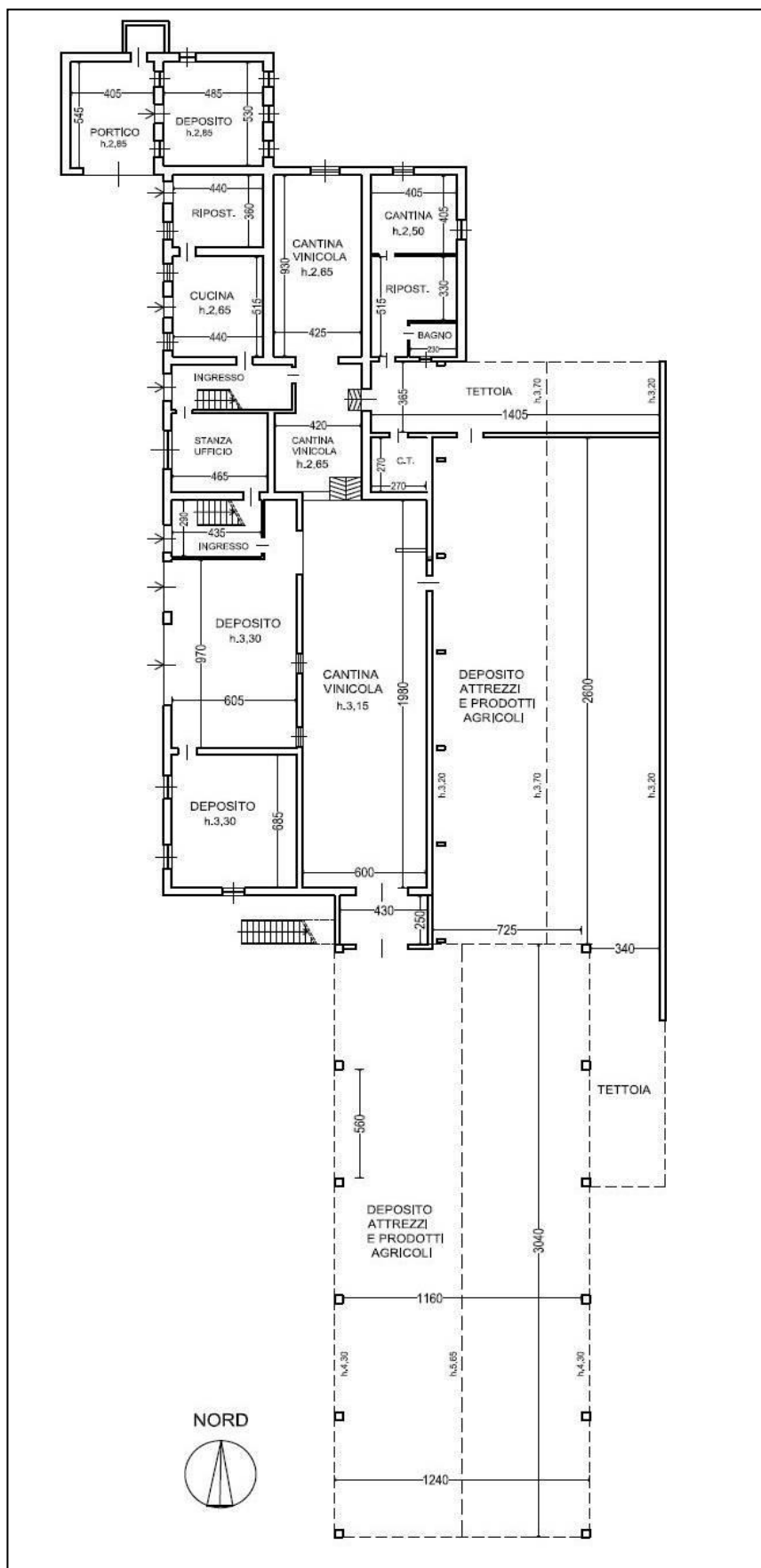
L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti.

Si evidenzia, inoltre che, ai fini della presente perizia, non sono stati eseguiti sondaggi geognostici e controlli di vario tipo dei terreni per verificare tipologia, qualità e condizione dei terreni stessi.

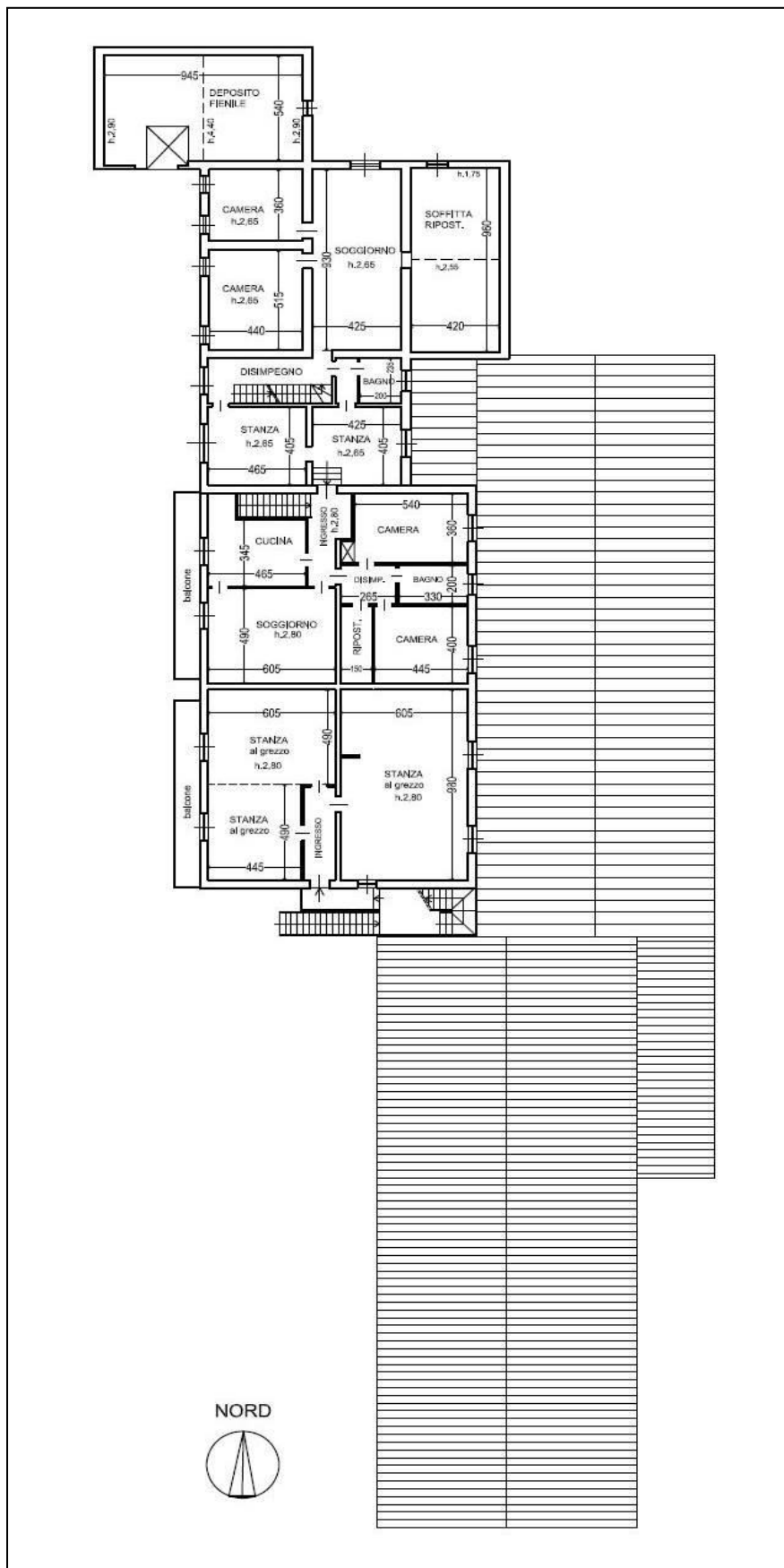
Pertanto, nel caso che i sottosuoli e i soprasuoli dei terreni risultassero "inquinati" da qualsiasi sostanza e materiale, tutti i costi e gli oneri connessi per le necessarie bonifiche saranno a carico degli acquirenti dei terreni stessi e si considerano ricompresi nell'abbattimento del 15% del valore per vendita forzata degli immobili.



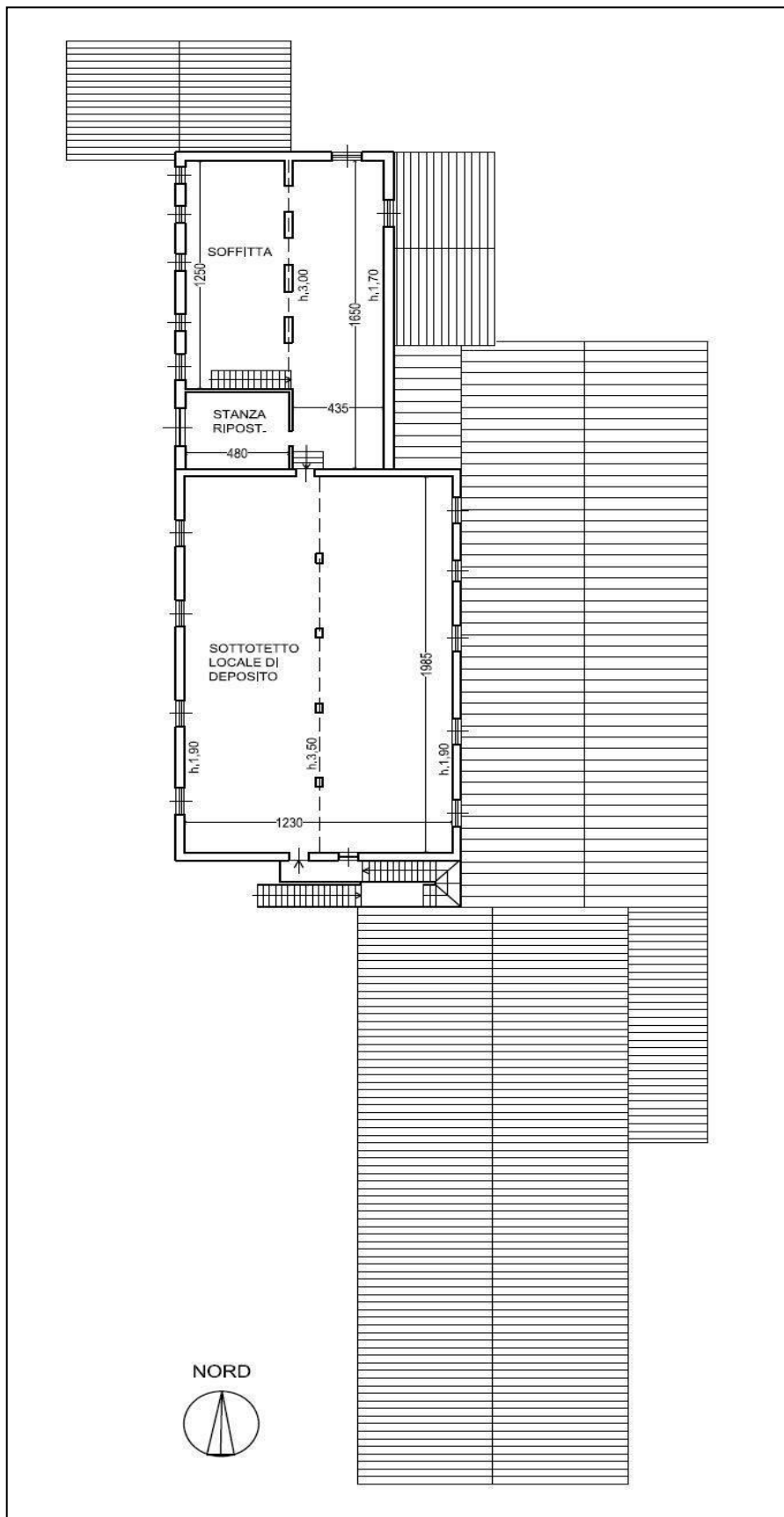
Foto aerea del complesso di immobili principali dell'azienda



PIANTA PIANO TERRA

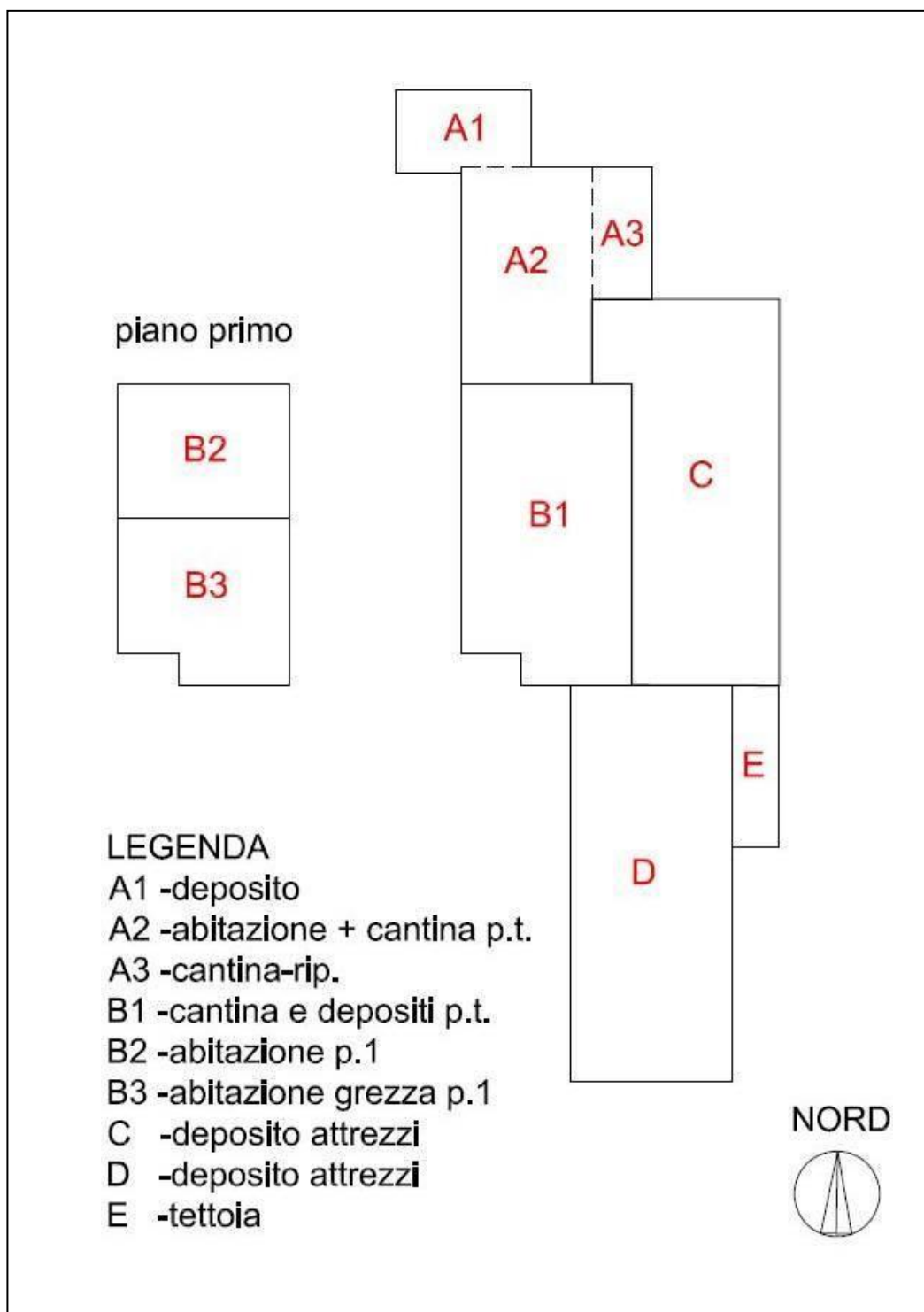


PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

Il complesso immobiliare aziendale è costituito da più immobili costruiti in vari periodi, con caratteristiche, tipologie, destinazioni e stati di manutenzione diversi tra loro, pertanto per una più chiara comprensione della presente relazione, le varie porzioni dell'intero complesso immobiliare sono state distinte e contrassegnate da una lettera come evidenziato nello schema grafico seguente.



Schema degli immobili - porzioni del complesso immobiliare aziendale

Di seguito vengono descritte le singole porzioni del complesso immobiliare aziendale che fanno parte della presente perizia, in riferimento alle loro caratteristiche edilizie, tipologia, stato di manutenzione, destinazione d'uso e consistenza immobiliare, con relativa documentazione fotografica.

IMMOBILE PORZIONE A1 - DEPOSITO - FIENILE

La porzione di immobile A1 è situata sulla parte nord del complesso aziendale.

Trattasi di un immobile (molto probabilmente ex rurale), che si sviluppa su due piani fuori terra, costruito presumibilmente ante 1967 (come riferito al sottoscritto dai proprietari e come desumibile dalla foto aerea dell'I.G.M. di data 1958) quale deposito e rimessaggio attrezzi a servizio della prima abitazione e dei fondi agricoli vicini.

Negli archivi del Comune di Fara Vicentino non si trovano pratiche edilizie depositate per la costruzione di tale immobile e nessun titolo abilitativo; da colloqui con l'ufficio tecnico è emerso che molto probabilmente si tratta di un ex edificio rurale, costruito diversi anni fa in zona agricola in assenza di titoli abilitativi.

Si sviluppa su due piani fuori terra, con pianta a forma rettangolare ed impianto strutturale classico riferito agli anni di costruzione, con muro strutturale di spina in posizione centrale e copertura a due falde.

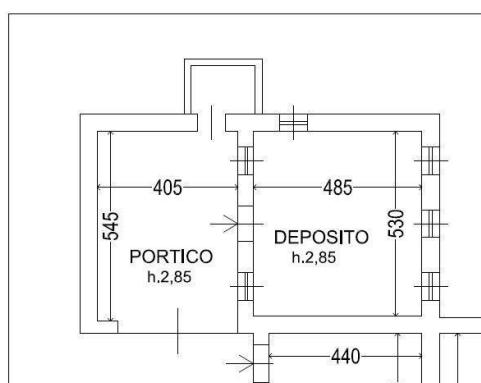
L'immobile è composto da (*N.B.: tutte le superfici sono nette escluso muri*):

- **Piano terra (h.2,85)**

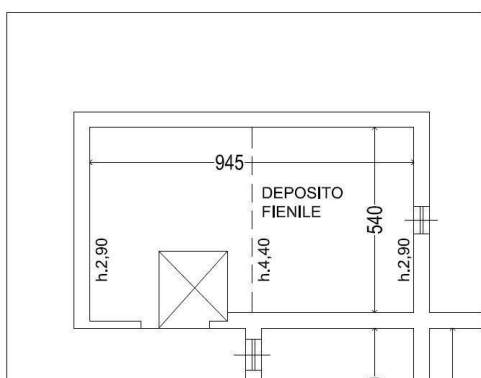
Una zona portico aperta sul cortile, di circa mq. 22,10, un locale deposito di circa mq. 25,70.

- **Piano primo (h. da min.2,90 a ml.4,40)**

Una stanza unica adibita a deposito-fienile di circa mq. 52,00, con accesso attraverso una scala non fissa in legno a pioli.



IMMOBILE A1 – PIANO TERRA



IMMOBILE A1 – PIANO PRIMO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – IMMOBILE A1



Vista esterna lato sud - accesso dalla corte



Vista esterna lato nord-est



Portico ingresso e foro accesso al fienile



Deposito - fienile p. primo

SEL (Superficie Esterna Lorda) dell'immobile A1

La superficie commerciale per superficie esterna lorda è così composta: piano terra di circa mq. 62,70 + piano primo circa mq. 62,70 pari a **mq. 125,40 commerciali**.

Caratteristiche costruttive dell'immobile A1

- Copertura:* a falde inclinate con struttura in vecchie travi in legno grezze, orditura secondaria in legno e sovrastante copertura in lastre di cemento-amianto (eternit) con coppi superiormente, condizioni: molto scarse.
- Infissi:* ante a battente in metallo, condizioni: molto scarse.
- Pareti:* in pietra e laterizi, che presentano intonaco molto datato in condizioni molto scarse.
- Pavimentazione:* in battuto di cemento, condizioni: scarse.
- Impianti:* inesistenti.
- Solaio:* in travetti e laterizi, scarse condizioni statiche, da verificare.

N.B.: tutti i costi per i lavori di sistemazioni varie ed eventuali infiltrazioni, nonché altri eventuali costi connessi ad altre sistemazioni edili necessarie, saranno a carico dell'acquirente e sono considerati ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è da considerarsi **molto scarso**.

IMMOBILE PORZIONE A2 - ABITAZIONE CON CANTINA

La porzione di immobile A2 è situata sulla parte nord del complesso aziendale.

Trattasi di un immobile (molto probabilmente ex rurale), che si sviluppa su due piani fuori terra più sottotetto-soffitta, costruito presumibilmente ante 1967 (come riferito al sottoscritto dai proprietari e come desumibile dalla foto aerea dell’I.G.M. di data 1958) quale abitazione rurale con cantina dei proprietari dei fondi agricoli vicini.

Negli archivi del Comune di Fara Vicentino non si trovano pratiche edilizie depositate per la costruzione di tale immobile e nessun titolo abilitativo; da colloqui con l’ufficio tecnico è emerso che molto probabilmente si tratta di un ex edificio rurale, costruito diversi anni fa in zona agricola in assenza di titoli abilitativi.

Si sviluppa su due piani fuori terra più sottotetto non abitabile, con pianta a forma rettangolare ed impianto strutturale classico riferito agli anni di costruzione, con muro strutturale di spina in posizione centrale e copertura a due falde.

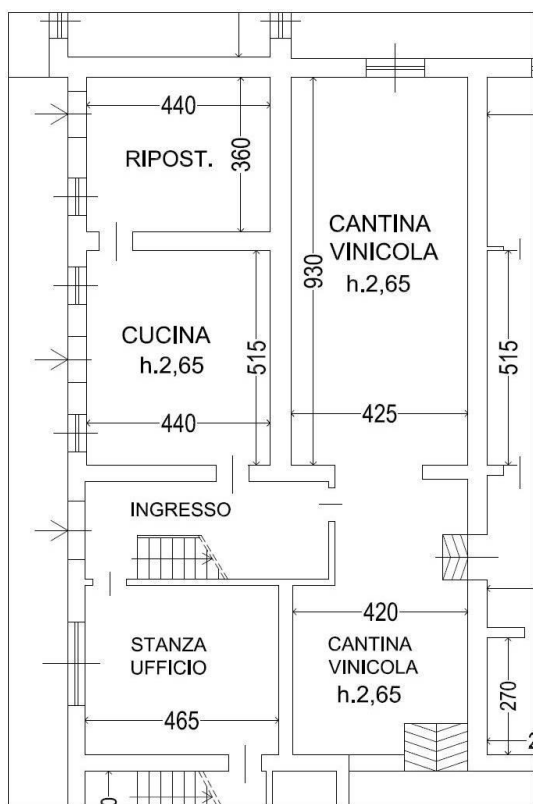
L’immobile è composto da (N.B.: tutte le superfici sono nette escluso muri):

• **Piano terra (h.2,65)**

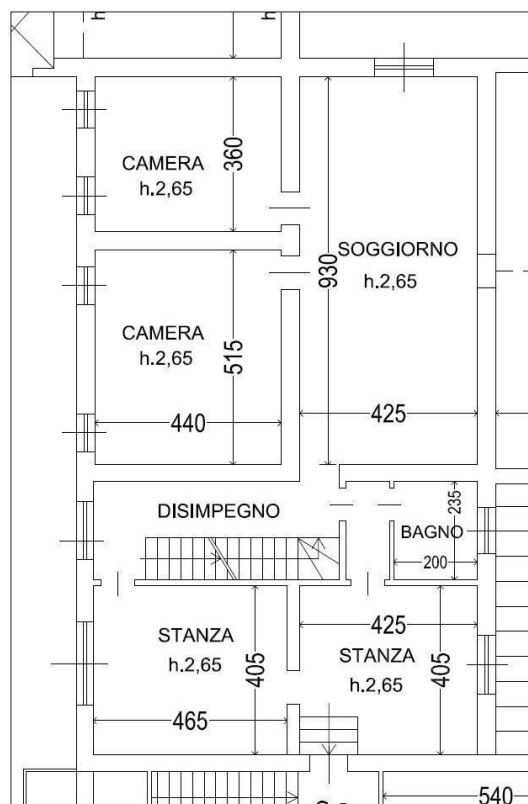
Un ingresso lato ovest dal cortile di circa mq. 13,70, che comprende anche la scala di collegamento con il piano primo, una stanza lato sud attualmente adibita ad ufficio dell’azienda, di circa mq. 18,80, una cucina di circa mq. 22,60, un ripostiglio di circa mq. 16,25, una cantina di circa mq. 65,80.

• **Piano primo (h.2,65)**

Un soggiorno di circa mq. 39,50, una camera di circa mq. 22,90, una camera di circa mq. 16,45, un bagno di circa mq. 7,40, una stanza di circa mq. 18,80, una stanza di circa mq. 17,20.



IMMOBILE A2 – PIANO TERRA



IMMOBILE A2 – PIANO PRIMO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – IMMOBILE A2



Immobilabile A2 – facciata principale ovest



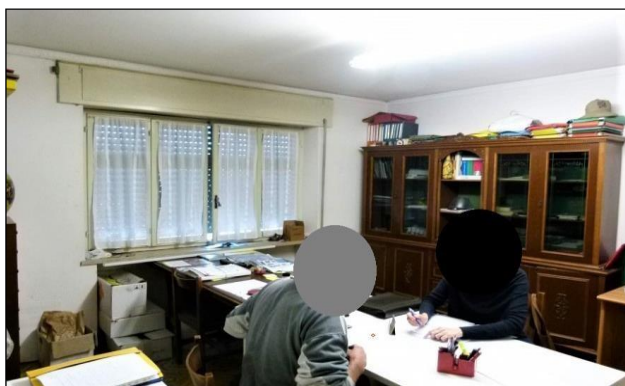
Piano terra - Ingresso con vano scale



Piano terra - cucina



Piano terra - stanza-ripostiglio



Piano terra - stanza-ufficio



Piano terra - cantina



Piano terra - cantina



Piano terra - cantina



Piano primo - soggiorno



Piano primo - soggiorno



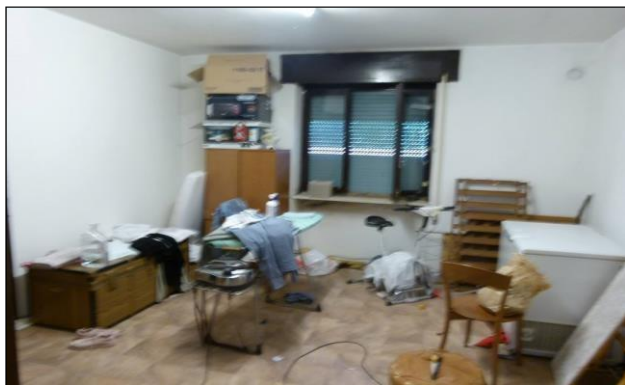
Piano primo - camera sud



Piano primo - camera nord



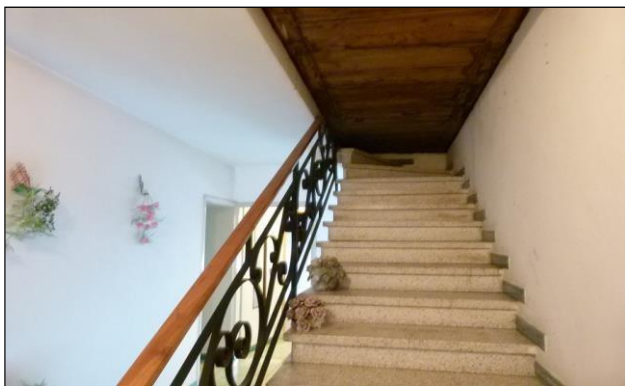
Piano primo - bagno



Piano primo - stanza est



Piano primo - stanza ovest



Piano primo - scala accesso soffitta

SEL (Superficie Esterna Lorda) dell'immobile A2

La superficie commerciale per superficie esterna lorda è così composta: piano terra di circa mq. 170,00 + piano primo circa mq. 170,00 pari a **mq. 340,00 commerciali**.

Caratteristiche costruttive dell'immobile A2

- Copertura:* a falde inclinate, struttura con travetti in cls armati, interposti tavelloni in cotto con getto in cls superiore e manto di coppi, condizioni: sufficienti.
- Portoncino ingresso:* anta a battente in legno e vetro, condizioni: scarse.
- Infissi esterni:* ante a battente in legno con vetro singolo, condizioni: scarse, tapparelle avvolgibili in plastica lato esterno, condizioni: scarse.
- Infissi interni:* ante a battente in legno, condizioni: scarse.
- Pareti esterne:* laterizio, rivestimento interno: intonaco civile tinteggiato, davanzali in marmo, condizioni: scarse; rivestimento esterno: intonaco pitturato, condizioni: scarse da ripitturare e sistemare.
- Pareti interne:* tramezze in laterizio intonacate e tinteggiate con idropittura, condizioni: scarse.
- Pavim. interna:* pavimento in piastrelle, condizioni: sufficienti.
- Sanitari:* materiale ceramica bianca e rubinetteria cromata, condizioni: scarse, da sostituire.
- Impianto Gas:* inesistente.
- Impianto elettrico:* sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare e sostituire.
- Impianto idrico:* sottotraccia, (immobile non servito da acquedotto comunale), condizioni: da verificare.
- Impianto termico:* sprovvisto di impianto a radiatori – sono presenti stufe a legna da controllare.

N.B.: tutti i costi per i lavori di sistemazioni varie ed eventuali infiltrazioni, nonché altri eventuali costi connessi ad altre sistemazioni edili necessarie, saranno a carico dell'acquirente e sono considerati ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è da considerarsi **scarso**.

IMMOBILE PORZIONE A3 - CANTINA - RIPOSTIGLIO

La porzione di immobile A3 è situata sulla parte nord del complesso aziendale.

Trattasi di un immobile (molto probabilmente ex rurale), che si sviluppa su due piani fuori terra, costruito presumibilmente ante 1967 (come riferito al sottoscritto dai proprietari e come desumibile dalla foto aerea dell'I.G.M. di data 1958) quale cantina e ripostiglio a servizio della prima abitazione e dei fondi agricoli vicini.

Negli archivi del Comune di Fara Vicentino non si trovano pratiche edilizie depositate per la costruzione di tale immobile e nessun titolo abilitativo; da colloqui con l'ufficio tecnico è emerso che molto probabilmente si tratta di un ex edificio rurale, costruito diversi anni fa in zona agricola in assenza di titoli abilitativi.

Si sviluppa su due piani fuori terra, con pianta a forma rettangolare e copertura a due falde.

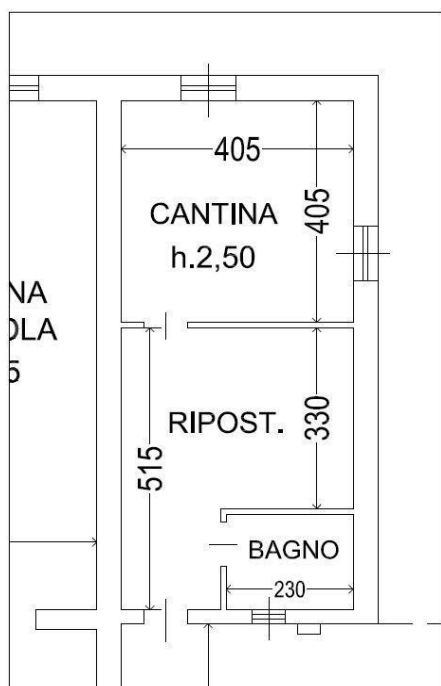
L'immobile è composto da (*N.B.: tutte le superfici sono nette escluso muri*):

- **Piano terra (h.2,50)**

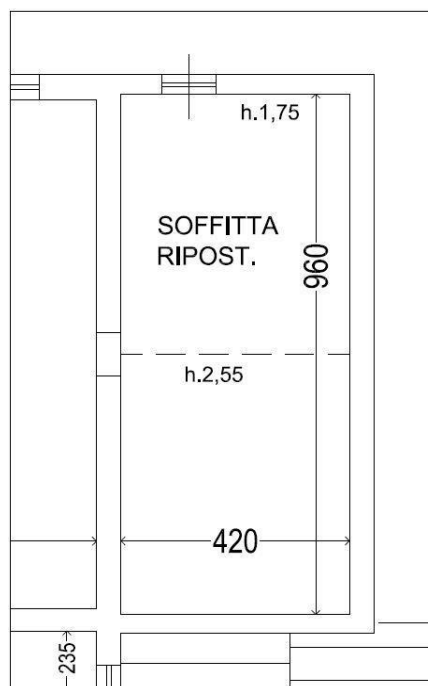
Una cantina di circa mq. 17,00, un ripostiglio di circa mq. 17,20, un bagno di circa mq. 4,00.

- **Piano primo (h. da min.1,75 a ml.2,55)**

Una stanza unica adibita a soffitta-ripostiglio di circa mq. 39,90, con accesso attraverso il soggiorno dell'immobile A2.



IMMOBILE A3 – PIANO TERRA



IMMOBILE A3 – PIANO PRIMO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – IMMOBILE A3



Vista esterna – lati nord ed est



Piano terra – cantina



Piano terra - ripostiglio



Piano terra – bagno



Piano primo soffitta



Piano primo soffitta

SEL (Superficie Esterna Lorda) dell'immobile A3

La superficie commerciale per superficie esterna lorda è così composta: piano terra di circa mq. 46,50 + piano primo circa mq. 46,50 pari a **mq. 93,00 commerciali**.

Caratteristiche costruttive dell'immobile A3

- Copertura:* a falde inclinate con struttura in vecchie travi in legno grezze, orditura secondaria in legno e sovrastante copertura con coppi superiormente, condizioni: molto scarse.
- Infissi:* ante a battente in metallo, condizioni: molto scarse.
- Pareti:* in pietra e laterizi, che presentano intonaco molto datato in condizioni molto scarse.
- Pavimentazione:* in battuto di cemento, piastrelle in bagno, condizioni: scarse.
- Impianti:* elettrico non a norma (da un esame visivo) e da verificare.
- Solaio:* in travetti e laterizi, condizioni statiche da verificare.

N.B.: tutti i costi per i lavori di sistemazioni varie ed eventuali infiltrazioni, nonché altri eventuali costi connessi ad altre sistemazioni edili necessarie, saranno a carico dell'acquirente e sono considerati ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è da considerarsi **molto scarso**.

IMMOBILE PORZIONE B1 - CANTINA VINICOLA E DEPOSITI

La porzione di immobile B1 è situata sulla parte centrale del complesso aziendale, con accesso dalla corte lato ovest.

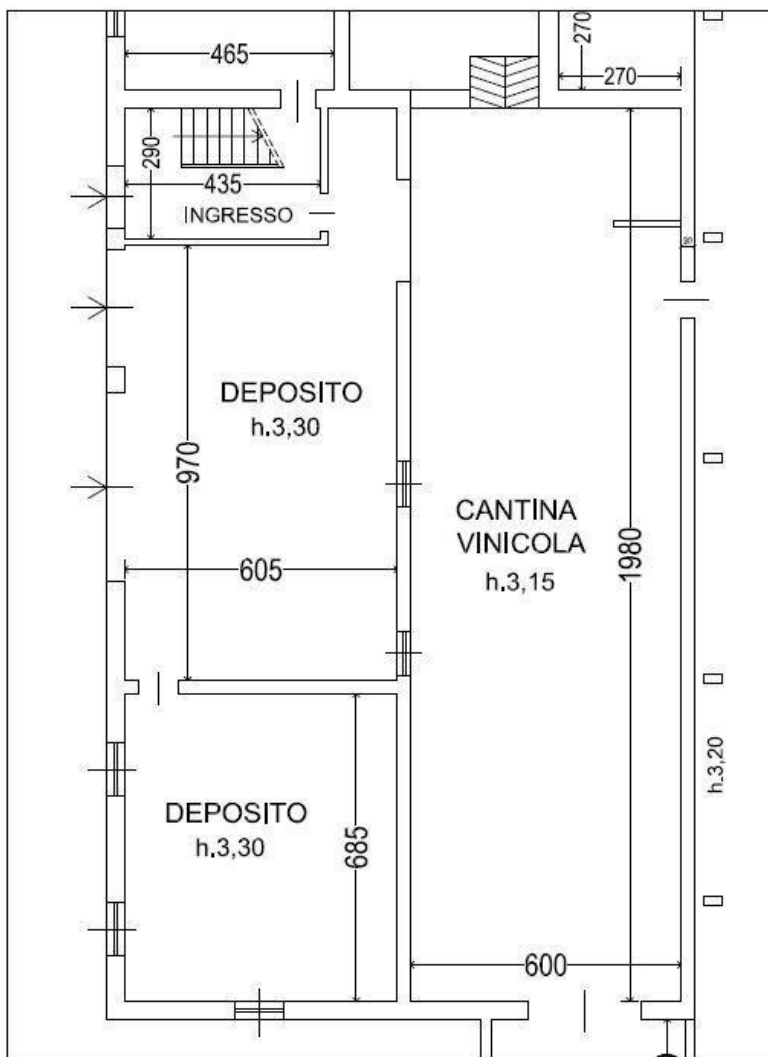
Trattasi della porzione di immobile (piano terra) costruito nel 1979 quale ampliamento della cantina esistente.

Negli anni successivi tale edificio è stato ampliato al piano primo, come descritto per le porzioni B2 e B3.

L'immobile è composto da (*N.B.: tutte le superfici sono nette escluso muri*):

• Piano terra

Un ampio locale adibito a cantina vinicola (h.ml.3,15) di circa mq. 119,40, un deposito (h.ml.3,30) di circa mq. 58,65, un deposito (h.ml.3,30) di circa mq. 41,40, scala per l'accesso al piano primo porzione B2.

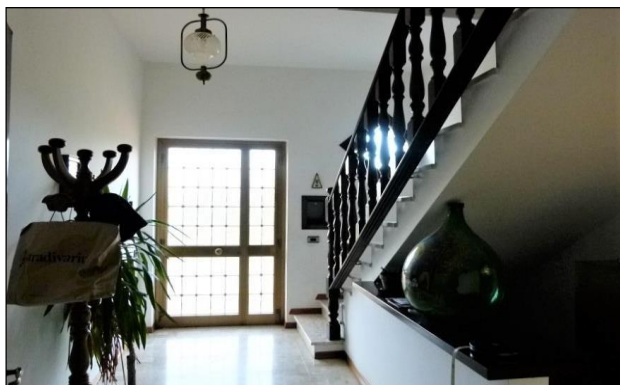


IMMOBILE B1 – PIANTA (piano terra)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – IMMOBILE B1



Vista esterna porzione B



Piano terra ingresso e scala



Cantina vinicola



Cantina vinicola



Deposito



Deposito

SEL (Superficie Esterna Lorda) dell'immobile B1

La superficie commerciale per superficie esterna lorda è così composta: piano terra di circa **mq. 270,00 commerciali**.

Caratteristiche costruttive dell'immobile B1

Portoncino ingresso: anta a battente in alluminio e vetro su vano scala, condizioni: sufficienti.

Portoni deposito: scorrevoli in metallo con vetro su parte superiore, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: ante in metallo con vetro singolo, condizioni: scarse,

Infissi interni: ante a battente in legno, condizioni: scarse.

Pareti esterne: laterizio, rivestimento interno: intonaco civile tinteggiato, davanzali in marmo, condizioni: scarse da ripitturare; rivestimento esterno: intonaco civile, condizioni: scarse da ripitturare e sistemare.

Pareti interne: tramezze in laterizio intonacate e tinteggiate con idropittura, condizioni: sufficienti.

Pavim. interna: pavimento in battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Impianto elettrico: in parte sottotraccia ed in parte a vista, tensione: 220V, condizioni: da verificare ed in parte da sostituire.

Impianto idrico: sottotraccia, (immobile non servito da acquedotto comunale), condizioni: da verificare.

Impianto termico: sprovvisto;

N.B.: tutti i costi per eventuali lavori di sistemazioni varie, nonché altri eventuali costi connessi ad altre sistemazioni edili necessarie, saranno a carico dell'acquirente e sono considerati ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è da considerarsi **sufficiente**.

IMMOBILE PORZIONE B2 - ALLOGGIO PIANO PRIMO

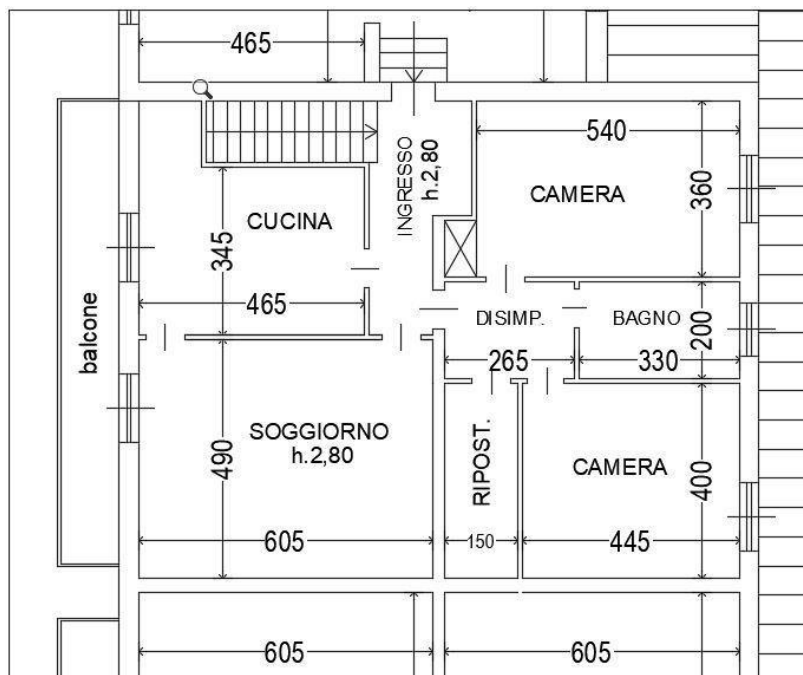
La porzione di immobile B2 è situata sulla parte centrale del complesso aziendale, con accesso dalla corte lato ovest tramite scala dal piano terra.

Trattasi di un alloggio al piano primo costruito nel 1981 quale sopraelevazione in ampliamento del piano terra esistente (cantina e depositi) realizzato nel 1979 (porzione B1).

L'alloggio è composto da (N.B.: tutte le superfici sono nette escluso muri):

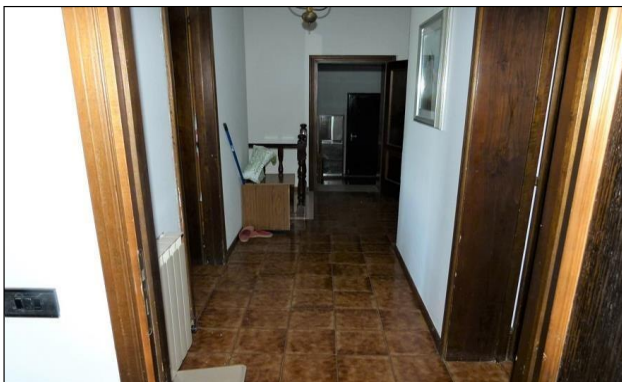
• **Piano primo (h.ml.2,80)**

Un ingresso di circa mq. 8,00 collegato alla scala di accesso dal piano terra e con una apertura di collegamento con la porzione A2 piano primo, una cucina di circa mq. 17,80, un soggiorno di circa mq. 29,60, un disimpegno di circa mq. 5,30, una camera di circa mq. 19,40, un bagno di circa mq. 6,60, una camera di circa mq. 17,80, un ripostiglio di circa mq. 6,00.



IMMOBILE B2 – PIANTA (piano primo)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – IMMOBILE B2



Zona ingresso



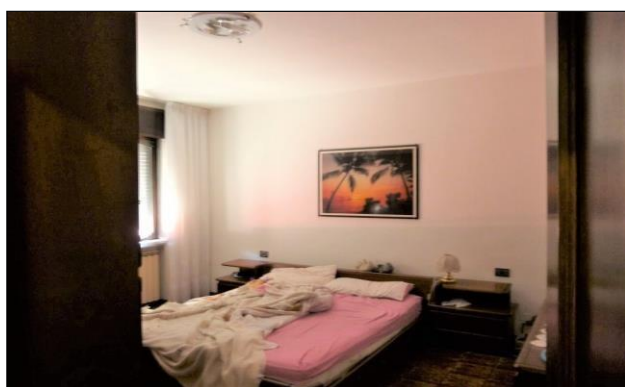
Cucina



Soggiorno



Soggiorno



Camera



Camera



Bagno



Balcone

SEL (Superficie Esterna Lorda) dell'immobile B2

La superficie commerciale per superficie esterna lorda è così composta: piano terra di circa **mq. 135,00 commerciali.**

Caratteristiche costruttive

Copertura: a falde inclinate con manto di coppi, condizioni: sufficienti.

Portoncino ingresso: anta a battente in alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: ante a battente in legno con vetrocamera, condizioni: sufficienti.
tapparelle avvolgibili in plastica lato esterno, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: ante a battente in legno, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: laterizio, rivestimento interno: intonaco civile tintecciato, davanzali in marmo, condizioni: sufficienti; rivestimento esterno: intonaco pitturato, condizioni: scarse da ripitturare e sistemare.

Pareti interne: tramezze in laterizio intonacate e tinteggiate con idropittura, condizioni: sufficienti.
Pavim. interna: parte di pavimento in piastrelle; condizioni: sufficienti.
Sanitari: materiale ceramica bianca e rubinetteria cromata, condizioni: scarse, da sostituire.
Impianto elettrico: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare.
Impianto idrico: sottotraccia, (immobile non servito da acquedotto comunale), condizioni: da verificare.
Impianto termico: l'alloggio è riscaldato da una caldaia a biomassa con corpi scaldanti radiatori, l'acqua calda sanitaria è scaldata da uno scaldacqua a gpl, entrambi situati nel locale adibito a centrale termica al piano terra; condizioni: da verificare.

N.B.: tutti i costi per eventuali lavori di sistemazioni varie, nonché altri eventuali costi connessi ad altre sistemazioni edili necessarie, saranno a carico dell'acquirente e sono considerati ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata.

Certificazione energetica: per l'unità immobiliare residenziale in oggetto, il sottoscritto ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica emesso in data 25-03-2030, codice identificativo 25446/2020, codice chiave b8fec108d9. **La classe energetica risultante è la "G".**

Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è da considerarsi **sufficiente**.

IMMOBILE PORZIONE B3 - IMMOBILE AL GREZZO PIANO PRIMO

La porzione di immobile B3 è situata sulla parte centrale del complesso aziendale, con accesso dalla parete sud tramite scala esterna dal piano terra.

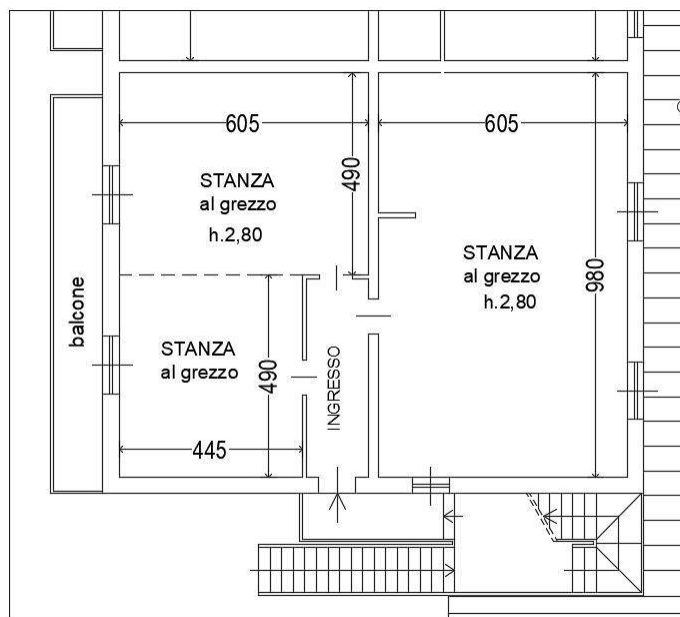
Trattasi di un immobile allo stato grezzo iniziale, situato al piano primo, che era stato progettato e costruito nel 1981, con destinazione fienile, quale sopraelevazione in ampliamento del piano terra esistente (cantina e depositi) realizzato nel 1979 (porzione B1). Nel 2008 è stato approvato un permesso di costruire (P.d.C. 4656 del 27-08-2008) per la realizzazione dei muri interni e relativo cambio di destinazione d'uso ad abitazione. I lavori sono stati appena iniziati ma non sono stati terminati.

L'alloggio è attualmente allo stato grezzo, sono presenti soltanto i muri che delimitano l'ingresso ed il muro di spina centrale portante. I muri non sono intonacati, il massetto a pavimento manca e gli impianti sono tutti da realizzare. Gli infissi esterni non sono stati installati, ma sono presenti gli avvolgibili.

L'immobile è composto da (*N.B.: tutte le superfici sono nette escluso muri*):

- **Piano primo al grezzo (h.ml.2,80)**

Un ingresso di circa mq. 7,20 collegato alla scala di accesso dal piano terra, una stanza lato est di circa mq. 59,80, una stanza lato ovest di circa mq. 51,40.



IMMOBILE B3 – PIANTA (piano primo)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – IMMOBILE B3



Lato sud -scala di accesso ai piani primo e sottotetto



Ingresso



Stanza lato ovest parte pavimentata



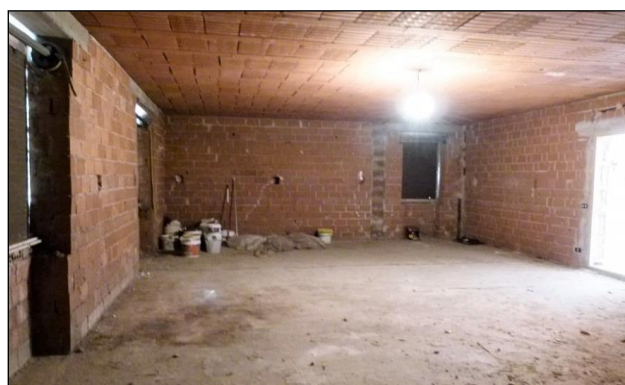
Stanza lato ovest



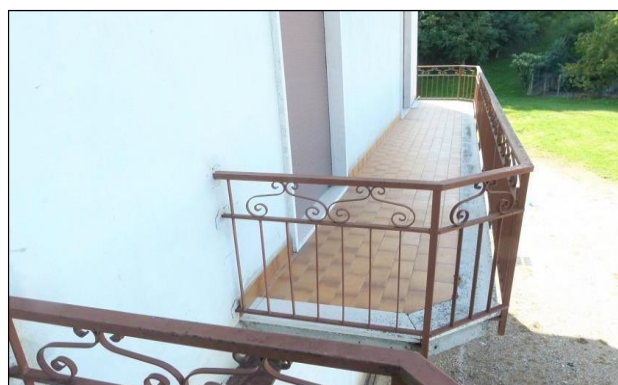
Stanza lato est



Stanza lato ovest con muri bagno non terminati



Stanza lato est



Balcone lato ovest

SEL (Superficie Esterna Lorda) dell'immobile B3

La superficie commerciale per superficie esterna lorda è così composta: piano terra di circa **mq. 135,00 commerciali**.

Caratteristiche costruttive

Copertura: a falde inclinate con manto di coppi, condizioni: sufficienti.

Portoncino ingresso: anta a battente in alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: infissi non presenti ma sono state installate le tapparelle avvolgibili in plastica lato esterno, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: non presenti

Pareti esterne: laterizio, rivestimento interno: grezzo e non intonacato, davanzali in marmo, condizioni: sufficienti; rivestimento esterno: intonaco pitturato, condizioni: scarse da ripitturare e sistemare.

Pareti interne: tramezze in laterizio non intonacate, condizioni: sufficienti.

Pavim. interna: è stato pavimento in piastrelle solo nella stanza d'ingresso e nella futura cucina lato ovest; condizioni: scarse.

Sanitari: non presenti

Impianto elettrico: non presente

Impianto idrico: non presente

Impianto termico: non presente

N.B.: tutti i costi per eventuali lavori di finiture e sistemazioni edili varie, nonché altri eventuali costi connessi ad altre sistemazioni edili necessarie e costi tecnici, saranno a carico dell'acquirente e sono considerati ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata.

Certificazione energetica: l'immobile risulta sprovvisto di impianti, pertanto non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è da considerarsi **sufficiente**.

SOTTOTETTO DELLE PORZIONI A2 -B2-B3 - Immobile al grezzo

Le porzioni di immobili contrassegnati con la lettera A2-B2-B3 presentano un piano sottotetto superiore non abitabile. Il sottotetto della porzione A2 è stato realizzato contestualmente alla costruzione del fabbricato rurale ante 1967, mentre il sottotetto delle porzioni B2 e B3 è stato realizzato con i titoli edilizi di cui alle porzioni ai piani inferiori.

I due sottotetti risultano collegati da un'apertura sul muro di divisione, ma impostano su due livelli differenti. Sono entrambi adibiti a soffitta-magazzino non abitabili e realizzati al grezzo e non sono stati realizzati impianti, ma sono stati installati serramenti sui muri esterni lati est ed ovest.

La parte nord è accessibile da una scala interna dalla porzione A2, mentre alla porzione sud si accede dalla scala esterna lato sud che serve anche l'immobile B3.

Il sottotetto nord si presenta a due falde con altezza minima sui muri laterali di circa ml. 1,70 ed altezza massima interna al centro, colmo del tetto, di circa ml. 3,00.

Il sottotetto sud si presenta a due falde con altezza minima sui muri laterali di circa ml. 1,90 ed altezza massima interna al centro, colmo del tetto, di circa ml. 3,50.



PIANTA SOTTOTETTO PORZIONI A2-B2-B3

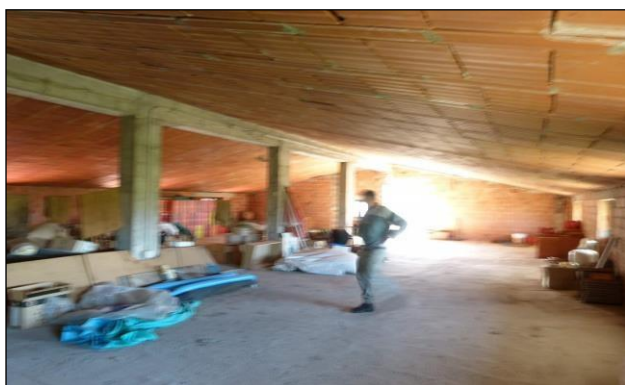
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SOTTOTETTO



Sottotetto sud - lato ovest



Sottotetto sud - lato est



Sottotetto sud - lato ovest



Sottotetto sud - lato ovest



Sottotetto nord - lato ovest



Sottotetto nord - lato est



Sottotetto nord - lato ovest



Sottotetto nord - dettaglio

IMMOBILE PORZIONE C - DEPOSITO ATTREZZI E PRODOTTI AGRICOLI

La porzione di immobile C é situato sulla parte centrale lato est del complesso aziendale, con accesso da nord oppure a sud tramite l’immobile D.

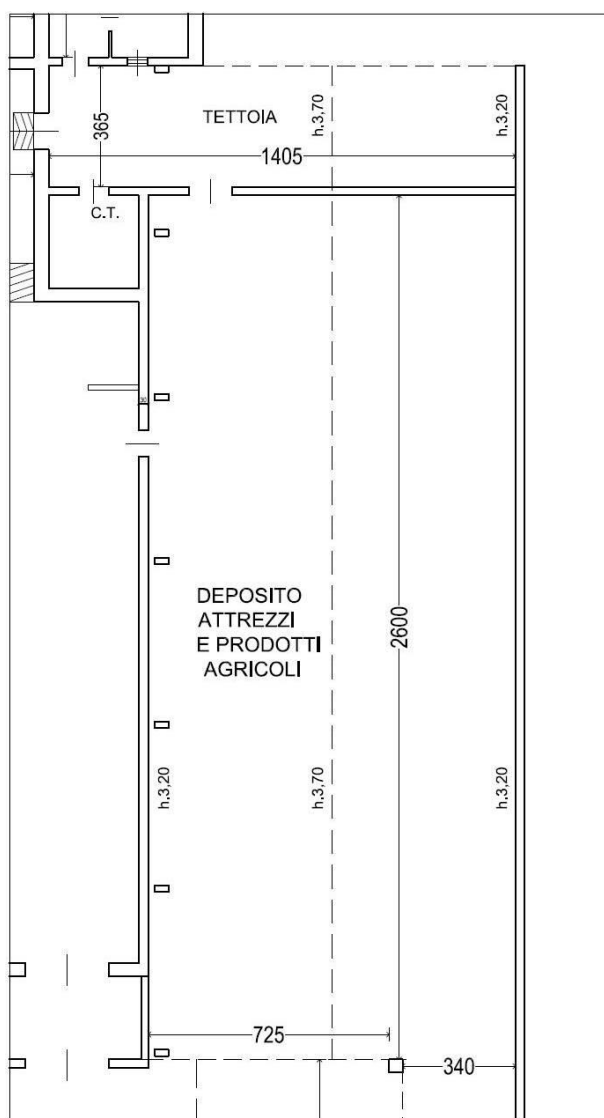
Trattasi di un immobile che è stato costruito nel 1991 (Conc. Ed. 1679 del 02-07-1991), con destinazione deposito attrezzi e prodotti agricoli.

L’immobile, ad un piano, è a forma rettangolare allungata nel senso nord-sud ed è stato costruito mediante la realizzazione di muri perimetrali in c.a. sui lati est ed ovest, sui quali poggia una struttura metallica zincata portante di copertura a due falde leggermente inclinate, con sovrastanti pannelli tipo “sandwich”. L’altezza minima sulla verticale dei muri laterali è di circa ml. 3,20 e l’altezza massima interna al centro, colmo del tetto, di circa ml. 3,70.

L’immobile è composto da (N.B.: tutte le superfici sono nette escluso muri):

- **Piano terra (h.da ml.3,20 a ml. 3,70)**

Un deposito attrezzi e prodotti agricoli di circa mq. 287,30, una tettoia sul lato nord di circa mq. 51,25 e un locale adibito a centrale termica di circa mq. 7,55.



PIANTA IMMOBILE - PORZIONE C

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – IMMOBILE C



Accesso da lato nord - tettoia



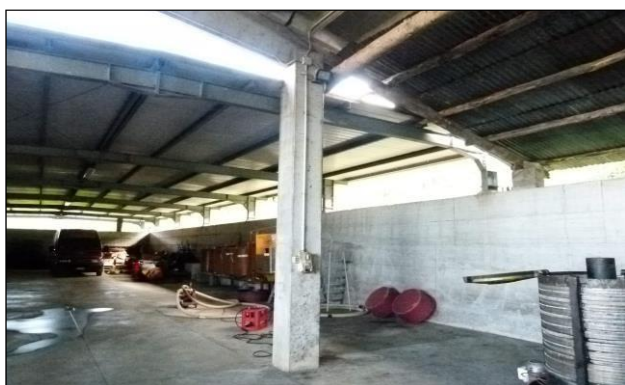
Deposito attrezzi e prodotti



Deposito attrezzi e prodotti



Deposito attrezzi e prodotti



Deposito attrezzi e prodotti



Deposito attrezzi e prodotti



Tettoia nord



Copertura

SEL (Superficie Esterna Lorda) dell'immobile C

La superficie commerciale per superficie esterna lorda è così composta: piano terra di circa **mq. 358,60 commerciali**.

Caratteristiche costruttive

Copertura: a falde inclinate con copertura in pannelli "sandwich", condizioni: buone

Pareti esterne: in c.a. a vista lati ovest ed est, in blocchi in cls su lato corto nord.

Pavim. interna: calcestruzzo lisciato tipo industriale.

Impianto elettrico: con canalette esterne, condizioni: da verificare.

Impianto termico: non presente.

N.B.: tutti i costi per eventuali lavori di finiture e sistemazioni edili varie, nonché altri eventuali costi connessi ad altre sistemazioni edili necessarie e costi tecnici, saranno a carico dell'acquirente e sono considerati ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata.

Certificazione energetica: l'immobile risulta sprovvisto di impianti, pertanto non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è da considerarsi **buono**.

IMMOBILE PORZIONE D - DEPOSITO ATTREZZI E PRODOTTI AGRICOLI

La porzione di immobile D è situato sulla parte sud del complesso aziendale è accessibile dalla corte lato ovest.

Trattasi di un immobile che è stato costruito in due fasi: la parte nord nel 1981 (Conc. Ed. 649 del 16-06-1981) e la parte sud nel 1991 (Conc. Ed. 1679 del 02-07-1991) con destinazione deposito attrezzi e prodotti agricoli.

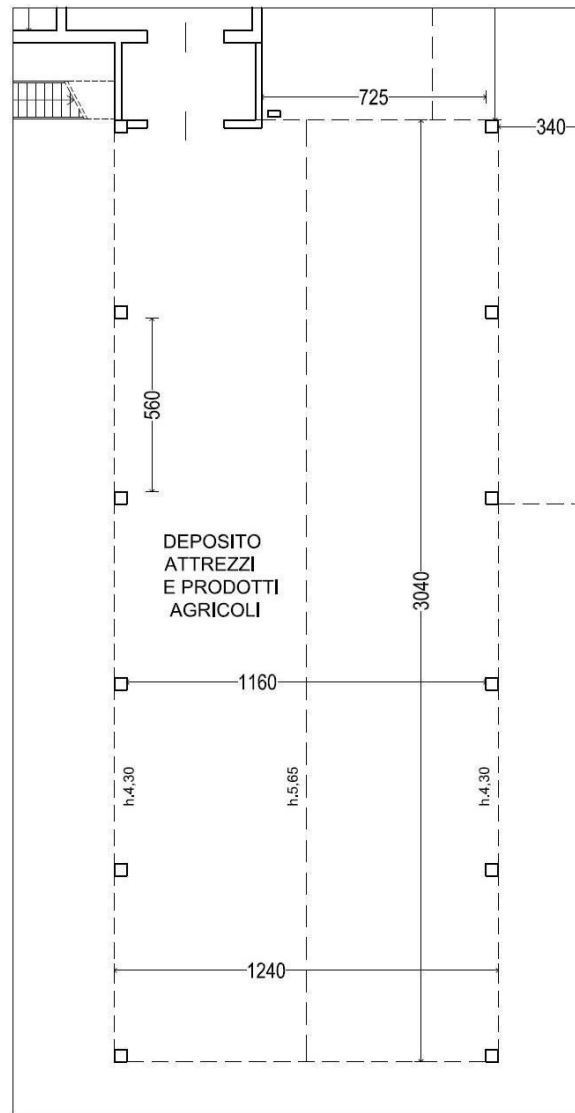
L'immobile, ad un piano, è a forma rettangolare allungata nel senso nord-sud ed è stato costruito a struttura prefabbricata con pilastri portanti in c.a. su plinti di fondazione, sui quali poggiano le travature prefabbricate portanti inclinate trasversali della copertura, con interposti copponi di collegamento a formazione del tetto e sovrastante manto in tegole. I quattro lati perimetrali non presentano murature di chiusura, tranne l'angolo nord-ovest di collegamento alla cantina immobile B1.

L'altezza minima sulla verticale dei pilastri laterali è di circa ml. 4,30 e l'altezza massima interna al centro, colmo del tetto, di circa ml. 5,65.

L'immobile è composto da (*N.B.: tutte le superfici sono nette escluso muri*):

- **Piano terra (h. da ml.4,30 a ml. 5,65)**

Un deposito attrezzi e prodotti agricoli di circa mq. 376,90.



PIANTA IMMOBILE - PORZIONE D

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – IMMOBILE D



Immobilabile D – fronte ovest



Immobilabile D – fronte ovest



Immibile D – deposito attrezzi



Immibile D – deposito attrezzi



Immibile D – deposito attrezzi



Immibile D – collegamento con immobile C



Immibile D – collegamento con immobile C



Immibile D – copertura

SEL (Superficie Esterna Lorda) dell’immobile D

La superficie commerciale per superficie esterna lorda è così composta: piano terra di circa **mq. 376,90 commerciali**.

Caratteristiche costruttive

Copertura: a falde con travi prefabbricate, copponi e tegole superiori, condizioni: buone
Pavim. interna: parte nord in calcestruzzo liscio, parte sud in terra battuta e ghiaia.

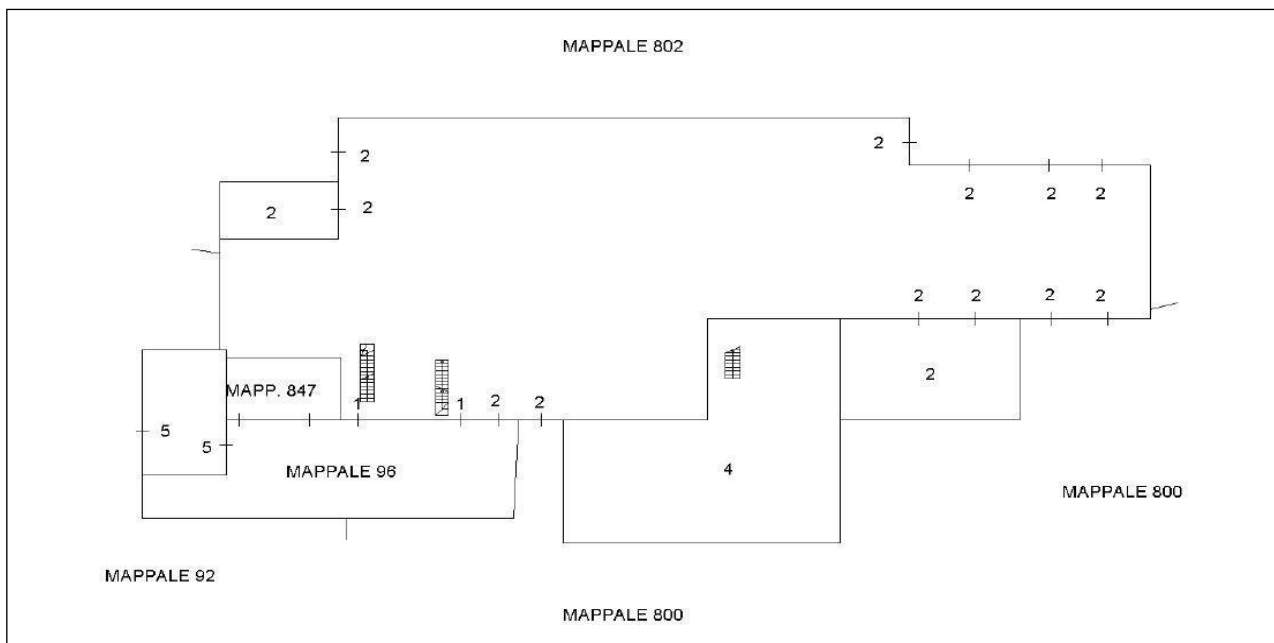
Certificazione energetica: l’immobile risulta sprovvisto di impianti, pertanto non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

Lo stato di manutenzione complessivo dell’immobile è da considerarsi **buono**.

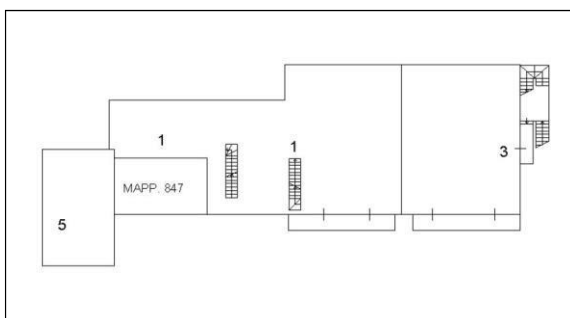
IMMOBILE PORZIONE E - TETTOIA

La porzione di immobile E é situata sulla parte sud-est del complesso aziendale è collegata all’ immobile D. Trattasi di un immobile che è stato realizzato senza titolo abilitativo. Realizzato con travi in legno grezze e superiori lamiere metalliche ondulate. Il tutto risulta attualmente in condizioni precarie. L’immobile misura circa mq. 45,50.

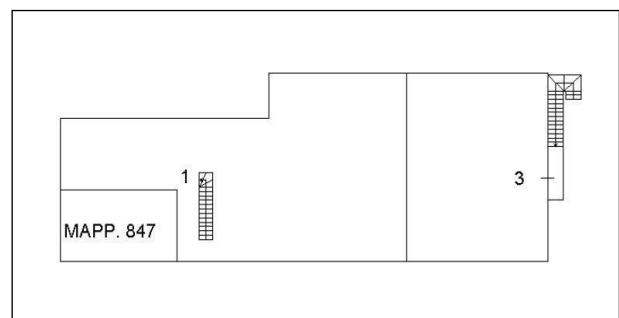
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – IMMOBILE E - TETTOIA



Elaborato planimetrico - piano terra

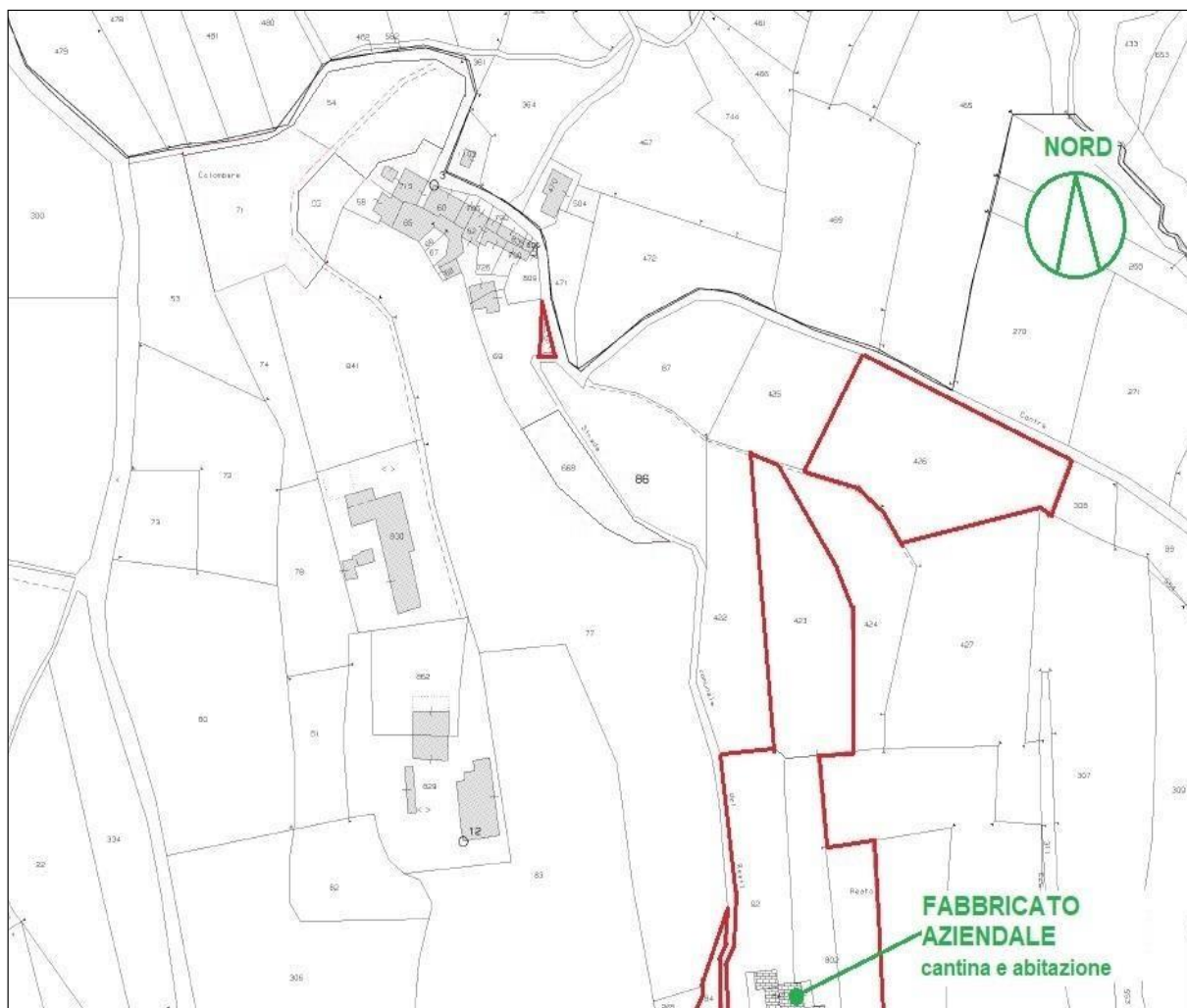


Elaborato planimetrico - piano primo



Elaborato planimetrico - piano secondo

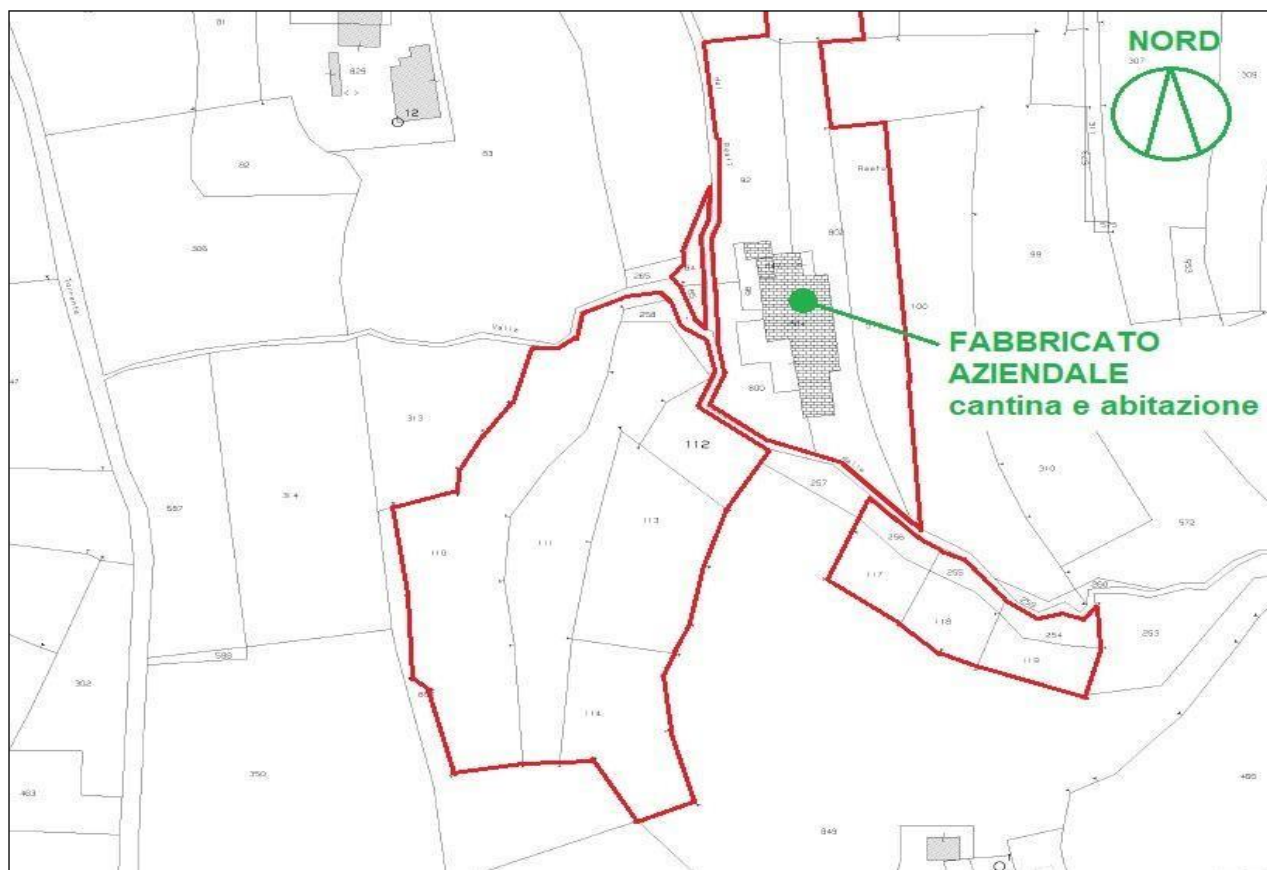
TERRENI AGRICOLI



Mappa catastale con i terreni evidenziati situati a nord del fabbricato aziendale

FOTO DEI TERRENI SITUATI A NORD DEL FABBRICATO AZIENDALE





Mappa catastale con i terreni evidenziati situati intorno al fabbricato aziendale

FOTO DEI TERRENI SITUATI INTORNO DEL FABBRICATO AZIENDALE



CAP. 3**IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE****Dati catastali attuali:**

l'unità risulta censita in Catasto Fabbricati - Comune di FARA VICENTINO (VI) come segue.

In ditta a *** per la piena proprietà nat* a ***** (VI) il *****C.F.: *****:**

- Abitazione
Comune di Fara Vicentino – N.C.E.U. foglio n.6, **m.n. 804, sub 1**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 12,5 vani, sup. catastale mq. 401, rendita € 1.065,19;
- Cantina e depositi agricoli vari
Comune di Fara Vicentino – N.C.E.U. foglio n.6, **m.n. 804, sub 2**, Categoria D/10, rendita € 2.608,39;
- Depositi
Comune di Fara Vicentino – N.C.E.U. foglio n.6, **m.n. 804, sub 3**, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 310 mq., sup. catastale mq. 396, rendita € 272,17;
- Corte (b.c.n.c.)
Comune di Fara Vicentino – N.C.E.U. foglio n.6, **m.n. 804, sub 4**, B.C.N.C. – corte comune a tutti i subalterni del mappale 804;
- Depositi
Comune di Fara Vicentino – N.C.E.U. foglio n.6, **m.n. 804, sub 5**, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 94 mq., sup. catastale mq. 127, rendita € 82,53;

Al Catasto terreni del Comune di Fara Vicentino – foglio n.6, m.n. 804, ente urbano, superficie are 15 ca 35, comprende il mappale 93 foglio 6 a seguito di tipo mappale del 26-11-2012 protocollo n. VI0251812 in atti dal 26-11-2012 presentato il 26-11-2012 (n.251812.2/2012) ed i mappali n.ri 801 e 803 a seguito di tipo mappale del 05-06-2009 protocollo n. VI0167284 in atti dal 05-06-2009 (n. 167284.2/2009). Il suddetto mappale 804 è stato originato dalla soppressione del mappale n.95 del foglio 6 a seguito di tipo mappale del 05-06-2009 protocollo n. VI0167284 in atti dal 05-06-2009 (n. 167284.1/2009) con diritto alla corte mappale n. 96 foglio 6.

Al Catasto terreni del Comune di Fara Vicentino il mappale n. 93 del foglio n.6, è stato soppresso ed unito al mappale n. 804 fg. 6 con diritto alla corte mappale 96 foglio 6.

- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 423**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 37 ca 55, reddito dominicale € 46,54, reddito agrario € 25,21;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 426**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 46 ca 50, reddito dominicale € 57,64, reddito agrario € 31,22;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 513**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 27 ca 40, reddito dominicale € 33,96, reddito agrario € 18,40;

- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 84**, qualità prato arborato, classe 4, superficie are 02 ca 60, reddito dominicale € 0,81, reddito agrario € 0,47;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 85**, qualità prato arborato, classe 4, superficie are 01 ca 15, reddito dominicale € 0,36, reddito agrario € 0,21;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 92**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 24 ca 31, reddito dominicale € 24,48, reddito agrario € 13,81;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 110**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 65 ca 80, reddito dominicale € 81,56, reddito agrario € 44,18;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 111**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 46 ca 08, reddito dominicale € 57,12, reddito agrario € 30,94;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 112**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 12 ca 18, reddito dominicale € 15,10, reddito agrario € 8,18;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 113**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 33 ca 15, reddito dominicale € 41,09, reddito agrario € 22,26;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 114**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 25 ca 11, reddito dominicale € 31,12, reddito agrario € 16,86;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 258**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 02 ca 90, reddito dominicale € 3,59, reddito agrario € 1,95;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 800**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 12 ca 45, reddito dominicale € 15,43, reddito agrario € 8,36;

Il suddetto mappale origina dalla soppressione del mappale n. 97 fg. 6 a seguito di frazionamento del 05-06-2009 protocollo n. VI0167284 in atti dal 05-06-2009 (n.167284.1/2009).
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n. 802**, qualità vigneto, classe 1, superficie are 29 ca 86, reddito dominicale € 37,01, reddito agrario € 20,05.

Il suddetto mappale origina dalla soppressione del mappale n. 98 fg. 6 a seguito di frazionamento del 05-06-2009 protocollo n. VI0167284 in atti dal 05-06-2009 (n.167284.1/2009).

In ditta a *** , per la piena proprietà, nat* a ***** il *****C.F.: *****:**

- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n.117**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 08 ca 53, reddito dominicale € 8,59, reddito agrario € 4,85;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n.118**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 08 ca 66, reddito dominicale € 8,72, reddito agrario € 4,92;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n.119**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 07 ca 62, reddito dominicale € 7,67, reddito agrario € 4,33;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n.254**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 04 ca 22, reddito dominicale € 4,25, reddito agrario € 2,40;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n.255**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 02 ca 57, reddito dominicale € 2,59, reddito agrario € 1,46;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n.256**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 03 ca 48, reddito dominicale € 3,50, reddito agrario € 1,98;
- Terreno
Comune di Fara Vicentino – **C.T. foglio n.6, m.n.671**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 00 ca 54, reddito dominicale € 0,54, reddito agrario € 0,31;

Il suddetto mappale origina dalla soppressione del mappale n. 264 fg. 6 a seguito di frazionamento del 14-11-1991 in atti dal 18-08-1998 (n.3023.1/1991).

- Abitazione
Comune di Fara Vicentino – **N.C.E.U. foglio n.6, m.n. 847**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, sup. catastale mq. 124, rendita € 255,65, via Colombare n.14, piano T-1-2.
L'Ente urbano mappale n.847 deriva dalla particella 595 giusto tipo mappale del 26-11-2012 protocollo n. VI0251812 e comprende la particella 94.
Il mappale n. 595 deriva al mappale n. 93, giusto frazionamento del 21-01-1986 n. 2578.
Il mappale n. 94 risulta censito all'impianto meccanografico del 31-12-1974.

Giudizio di regolarità/Docfa

Da un confronto tra la planimetria catastale depositata al NCEU e lo stato di fatto reale dell'immobile, non si riscontrano differenze ed irregolarità catastali.

Costi regolarizzazione catastale:

Vista l'inesistenza di irregolarità catastali non sono previsti costi di regolarizzazione.

N.B.: eventuali costi che dovessero emergere saranno a carico dell'acquirente e sono ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata.

CAP. 4 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO**Immobili censiti al catasto Comune di Fara Vicentino Foglio 6**

NCEU mapp. 804 sub 1 - NCEU mapp. 804 sub 2 - NCEU mapp. 804 sub 3

NCEU mapp. 804 sub 5;

C.T. mapp. n.ri 423 – 426 – 513 – 84 – 85 – 92 – 110 – 111 – 112 – 113 – 114 – 258 – 800 – 802.

In data 20-12-1978 (da oltre il ventennio)

gli immobili passavano in ditta al Sig. ***** nat* a*****il ***** C.F.: *****,
residente a *****

per la quota di 1/1 della piena proprietà, da potere di ***** nata a *** il *****, *** nato a **** il **** e ***** nata a **** il ****, in forza dell'**Atto di compravendita di data 20-12-1978**, rep. n. 64738 del Notaio Fortunato Tessaro di Thiene (VI), registrato a Thiene il 04-01-1979 al n.118 vol.1/A, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Bassano del Grappa (VI) in data 18-01-1979 ai n.ri 407 RG e 351 RP.

N.B.: nell'Atto di compravendita sopracitato è riportato quanto segue: "A carico del mappale n. 513 e a favore del mappale n. 100 esiste servitù di passaggio pedonale e con carri agricoli di ogni genere attraverso la capezzagna esistente sul vertice dei lati nord e est del mappale n. 513".

Immobili censiti al catasto Comune di Fara Vicentino Foglio 6

C.T. mapp. n.ri 117 – 118 – 119 – 254 – 255 – 256 – 671

NCEU mapp. 847

In data 14-07-1992 (da oltre il ventennio)

gli immobili passavano in ditta alla Sig. ***** nata a *****il ***** C.F.: *****,
residente a *****

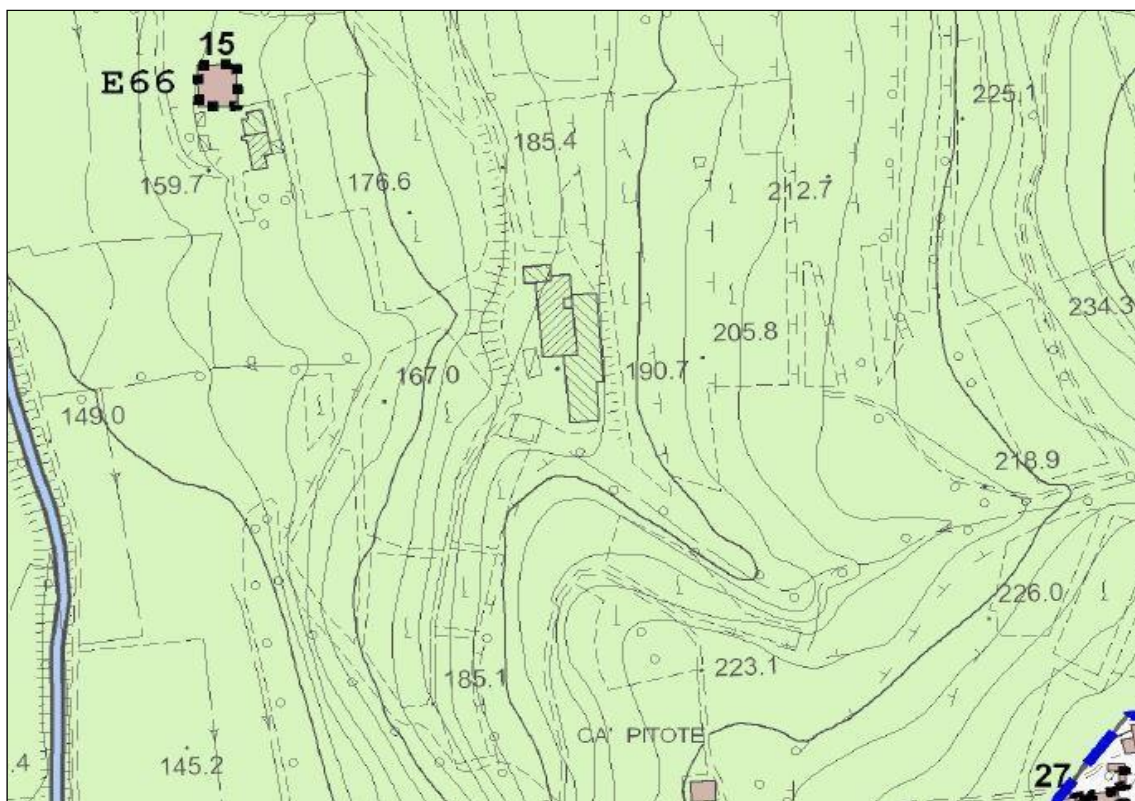
per la quota di 1/1 della piena proprietà, da potere di ***** nat* a ***** il ***** – C.F.: *****, in forza dell'**Atto di compravendita del 14-07-1992**, rep. n. 27916 del Notaio Annamaria Fiengo di Thiene (VI), trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Bassano del Grappa (VI) in data 01-08-1992 ai n.ri 5012 RG e 3819 RP.

CAP. 5 URBANISTICA – TITOLI EDILIZI - REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA**Destinazione urbanistica:**

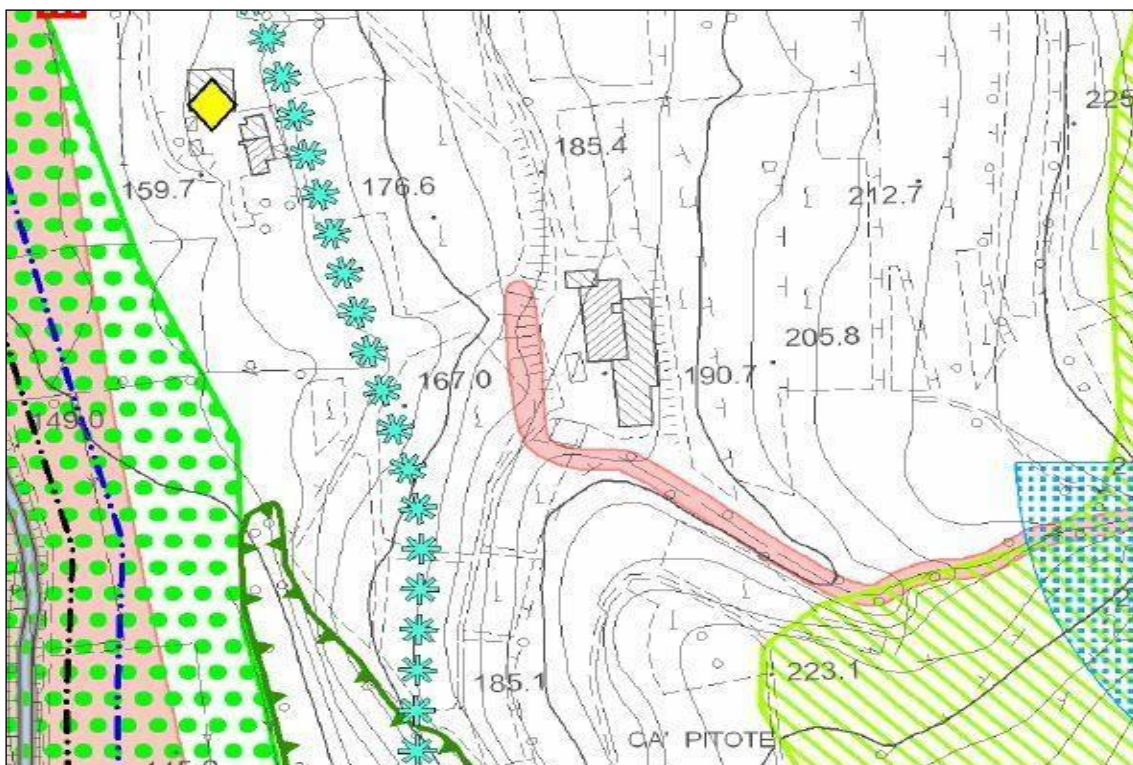
Il Comune di Fara Vicentino (VI) attualmente è dotato dei seguenti strumenti urbanistici vigenti e disposizioni:

- **Piano di Assetto Territoriale Intercomunale (P.A.T.I.)** “Terre di pedemontana Vicentina”, approvato in data 12-09-2008, successivamente ratificato, ai sensi dell’art.15, comma 6, della L.R. 11/2004, dalla Regione Veneto con propria deliberazione n.2777 del 30-09-2008, a tutt’oggi vigente;
- **Piano degli interventi n.4 – variante** approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 27-04-2017;

Nel C.D.U. rilasciato dal Comune di Fara Vicentino (VI) in data 04-11-2019 è riportato che gli immobili oggetto della presente perizia (Foglio 6 Mappali n.ri 84-85-92-96-110-111-112-113-114-117-118-119-254-255-256-258-423-426-513-671-800-802-804-847) sono classificati: **“zone agricole”**.



Stralcio dal Piano degli Interventi vigente – Tav. 1a – zonizzazione



Stralcio dal Piano degli Interventi vigente – Tav. 1b - vincoli

Titoli edilizi

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Fara Vicentino (VI), l'Ufficio Tecnico del Comune rilasciava al sottoscritto copie delle seguenti pratiche edilizie abilitative depositate in archivio, relative agli immobili oggetto della seguente perizia:

- Concessione edilizia n.517 rilasciata il 29-01-1979 alla signora ***** per ampliamento di un fabbricato rurale – fienile e granaio (*porzione immobile B*);
- Licenza di agibilità prot.n. 1228/78 rilasciata in data 08-05-1980 per ampliamento annesso rustico adibito a fienile e granaio di cui alla conc. ed. n.517 del 29-01-1979;
- Concessione edilizia prot.n.885 – pratica n. 604 rilasciata il 12-01-1981 al signor ***** per ampliamento di un fabbricato rurale e cambio di destinazione d'uso da annesso rustico ad abitazione (*porzione immobile B2*);
- Autorizzazione di abitabilità pratica n. 604 rilasciata in data 15-02-1982 per lavori di cui alla conc. ed. n.604 del 12-01-1981;
- Concessione edilizia n. 649 – prot.n.396 rilasciata il 16-06-1981 al signor ***** per la costruzione di un annesso rustico – ricovero attrezzi e prodotti agricoli (*porzione immobile D*) e scala di accesso a fabbricato esistente (*porzione immobile B3*);

- Concessione edilizia n. 649/V1 – prot.n.2104 rilasciata il 03-12-1985 al signor ***** per variante alla concessione ed. n. 649 del 16-06-1981;
- Autorizzazione di agibilità per gli immobili di cui alla conc. ed. n.649 del 16-06-1981 rilasciata in data 17-06-1986;
- Concessione edilizia n. 1066 rilasciata il 22-06-1987 alla signora ***** per la costruzione di un annesso rustico – ricovero attrezzi e prodotti agricoli (*porzioni immobili C e parte di D*);
- Autorizzazione gratuita n. 1787 per l'esecuzione di variante fori casa di abitazione rilasciata al Sig. ***** in data 05-07-1988
- Concessione edilizia n. 1679 rilasciata il 02-07-1991 (ex C.E. n.1066 del 22-06-1987) alla signora ***** per ultimazione lavori di costruzione di un annesso rustico – ricovero attrezzi e prodotti agricoli (*porzioni immobili C e parte di D*);
- Autorizzazione di agibilità per gli immobili di cui alla conc. ed. n.1066 del 22-06-1987 ed alla conc. ed. n. 1679 del 02-07-1991, rilasciata in data 30-06-1993.
- Permesso di costruire n. 4656 del 27-08-2008 rilasciato al signor ***** per ampliamento volumetria residenziale e ricavo di una nuova unità abitativa (*porzione immobile B3*); i lavori approvati con il suddetto P.d.C. non sono stati terminati e l'immobile risulta al grezzo.

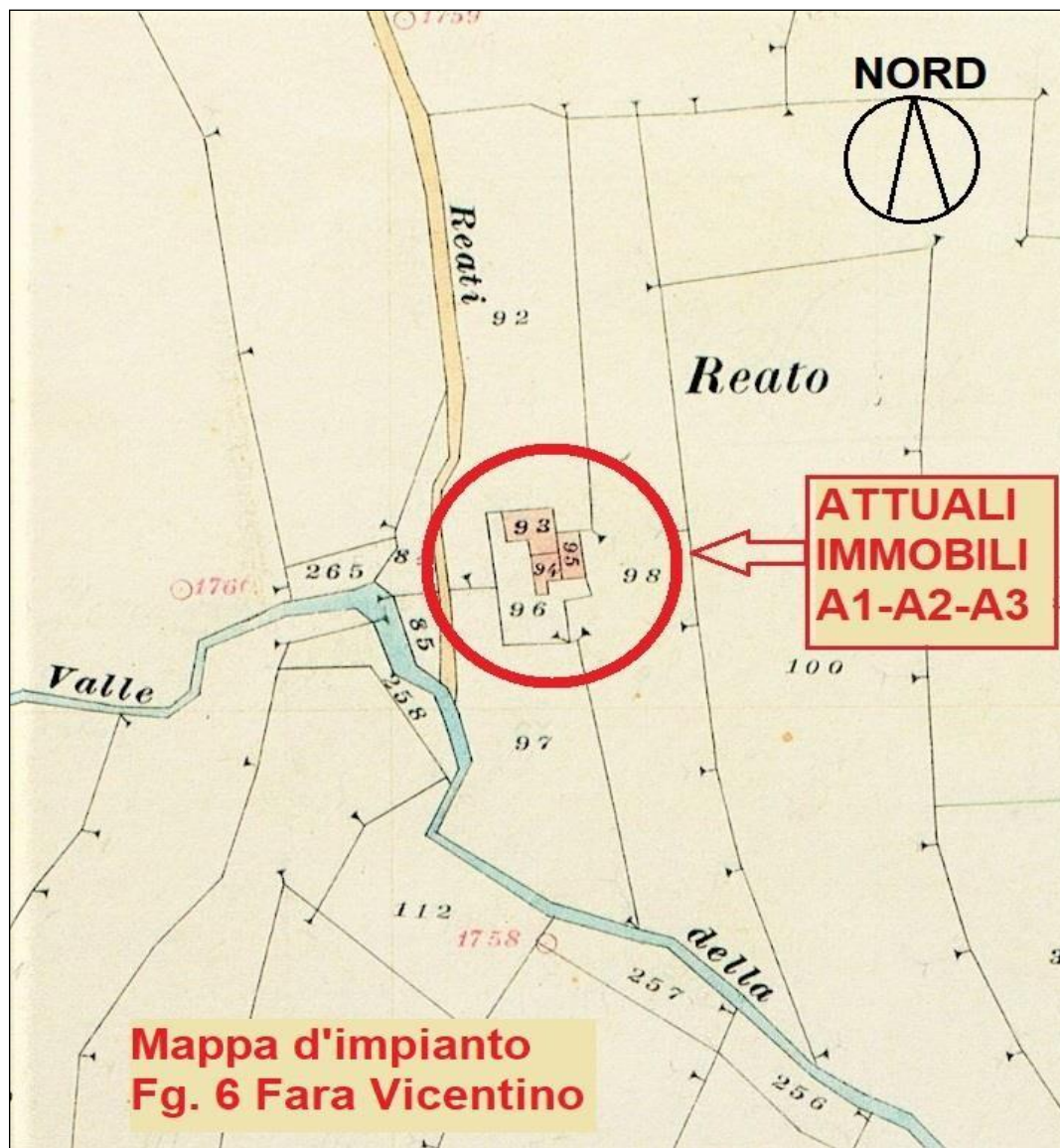
N.B.: Come già accennato nelle descrizioni degli immobili nei capitoli precedenti, si porta a conoscenza che, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara Vicentino non risultano in archivio titoli abilitativi, di alcun genere, relativi agli immobili contrassegnati con le lettere A1- A2-A3.

A seguito dell'invio, al Comune di Fara Vicentino, di richiesta di informazioni da parte del sottoscritto, relativamente a tali immobili, l'Ufficio tecnico del Comune di Fara Vicentino rispondeva in merito con una mail di data 14-01-2020 (vedasi allegato) scrivendo quanto segue *“nel nostro archivio abbiamo anche alcune pratiche ante '67, quando non era ancora necessario ottenere autorizzazioni per costruire: non ho trovato nessuna pratica relativa all'immobile in questione, ma, visto che prima di quella data non era appunto necessario che il Comune rilasciasse autorizzazioni in merito, la costruzione può considerarsi legittima”*.

Per avere conferma che gli immobili A1-A2-A3 sono state “ante ‘67” il sottoscritto ha svolto alcune possibili verifiche, come descritte di seguito.

Verifica da mappa d'impianto catastale

Il sottoscritto perito ha scaricato la mappa d'impianto catastale (vedasi allegato), che risale indubbiamente al periodo “ante ‘67”, ed ha potuto verificare che **gli immobili A1-A2-A3 (al tempo individuati al Catasto dai mappali n.ri 93-94-95)** sono distintamente rappresentati nella citata mappa d'impianto, come visibile dal stralcio della suddetta mappa nella pagina seguente.



Stralcio della mappa d'impianto catastale – Fig.6 Fara Vicentino

Verifica da foto aerea I.G.M.

Il sottoscritto perito ha acquistato una foto aerea scattata dall'Istituto Geografico Militare durante una delle campagne storiche di rilevamento del territorio italiano.

Da tale foto, che è stata scattata il giorno 03-10-1958 (vedasi allegato), si è potuto constatare che **gli immobili A1-A2-A3** erano presenti già a quella data, come visibile dallo stralcio, nella pagina seguente, della suddetta foto aerea I.G.M..

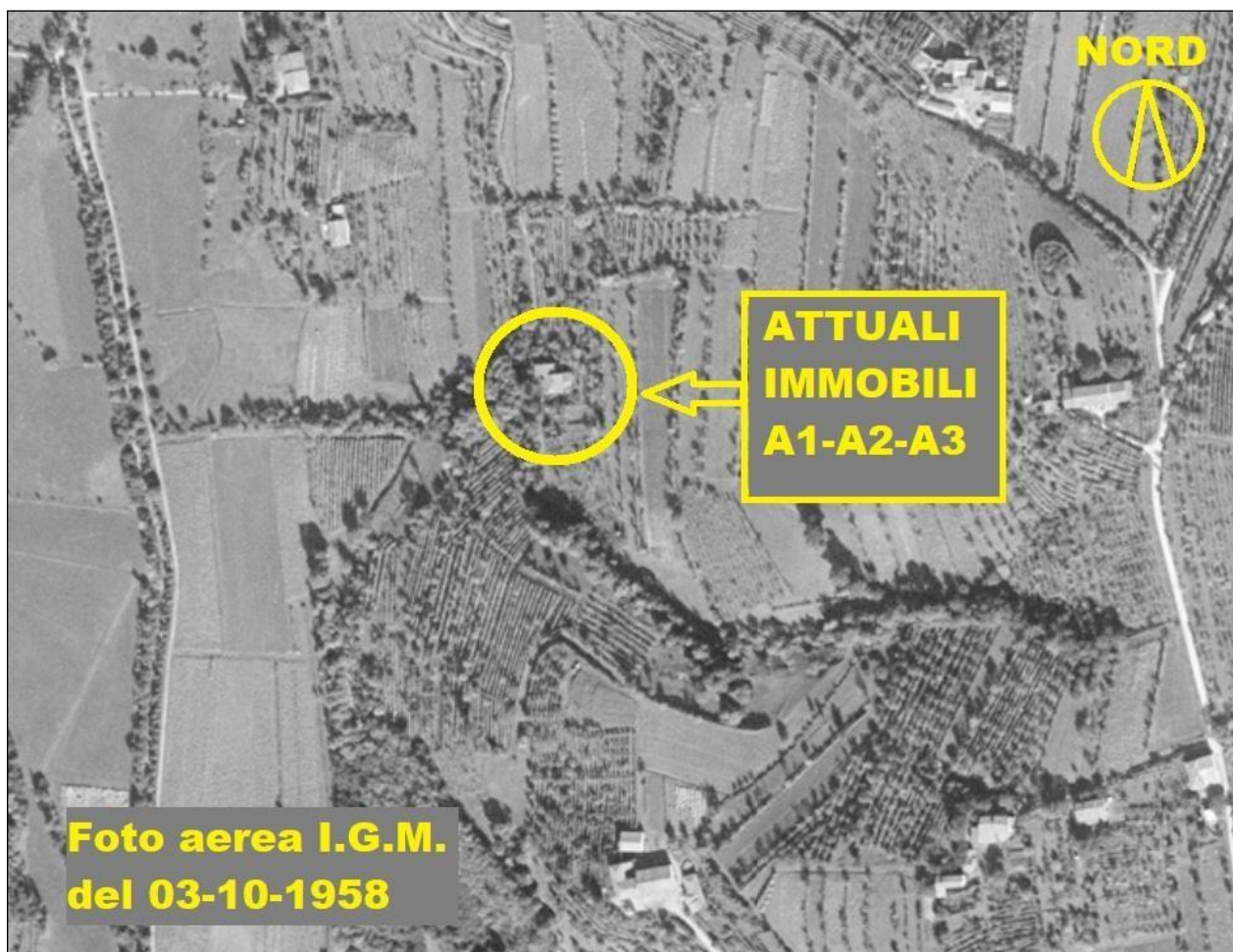


Foto aerea scattata dall'Istituto Geografico Militare

Verifica da atto notarile del 17-12-1952

Il sottoscritto perito ha eseguito una ulteriore verifica tramite un Atto notarile di compravendita di parte degli immobili in questione stipulato in data 17-12-1952 (vedasi allegato), rep. 6144 Notaio Mario Velo di Vicenza.

Nel citato Atto di compravendita si è potuto constatare nell'elenco degli immobili compravenduti sono compresi anche gli immobili individuati al tempo al Catasto (sez. A – Foglio 6 – Fara Vicentino) con i mappali n.ri 93-94-95, ciascuno dei quali riporta a fianco la scritta "fabbr. urbano"; pertanto è evidente che gli attuali immobili A1-A2-A3 (derivati dalla soppressione dei precedenti mappali sopraccitati n.ri 93-94-95) erano già stati costruiti all'epoca.

Irregolarità edilizie

Si premette che, in riferimento agli **immobili A1-A2-A3**, come riportato nelle pagine precedenti, non risulta depositata alcuna pratica edilizia presso il Comune di Fara Vicentino, in quanto fabbricati rurali realizzati “ante ‘67” in zona agricola al di fuori del perimetro dei centri abitati individuato dal Comune, pertanto, come avvalorato anche dei tecnici comunali, sono da considerarsi legittimi.

Da un confronto tra i disegni di cui ai titoli autorizzati depositati in Comune e lo stato di fatto reale di tutti gli immobili facenti parte del complesso aziendale in questione, si riscontra quanto segue:

- la tettoia contrassegnata con la lettera E è stata realizzata senza alcun titolo abilitativo e quindi risulta abusiva, pertanto si prevede di demolirla;
- in riferimento a tutti gli altri immobili si riscontrano alcune difformità relative sia ai muri interni che alle forometrie delle pareti perimetrali esterne, che risultano spostati e/o difformi da quelli di progetto;
- alcune stanze dell'immobile A2, che risultano attualmente abitate (cucina, camere, ecc.) non rispettano gli attuali standard di altezza dei locali interni abitabili (h. minima ml.2,70).

Regolarizzazione edilizia

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie si prevede la presentazione (da parte dell'acquirente) di una pratica edilizia specifica in sanatoria, da concordare con il Comune prima della richiesta della sanatoria stessa. Inoltre, si prevede la demolizione, da parte del futuro acquirente, della tettoia contrassegnata con la lettera E in quanto abusiva. Per la pratica di cui sopra e la demolizione della tettoia si prevedono costi (indicativi e non esaustivi) di circa € **8.000,00** compreso spese tecniche e diritti vari.

Tali costi stimati verranno posti a carico dell'acquirente e sono stati considerati e detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile. Si evidenzia che i costi reali ed effettivi si conosceranno solo dopo la presentazione, da parte dell'acquirente, della pratica di regolarizzazione presso gli uffici competenti del Comune.

N.B.: eventuali ulteriori costi che dovessero emergere sono considerati ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a carico dell'acquirente.

CAP. 6

STATO DI POSSESSO – CONTRATTI DI AFFITTO

Occupazione:

I fabbricati del complesso aziendale risultano attualmente occupati dagli esecutari sig.ri ***** e *****.

Buona parte dei terreni risultano attualmente affittati, in forza dei seguenti contratti di affitto di fondi rustici:

1) I terreni individuati al Foglio 6 dalle **particelle 84-85-92-258-513-800-802** di complessivi ha. 1.00.67, unitamente al fabbricato rurale (deposito) individuato al Foglio 6 dal **mappale 804 sub5** consistenza mq.94, sono oggetto di **Contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 11-11-2016** tra il proprietario Sig. ***** e l'affittuario Sig. ***** nato a ***** il ***** cod.fisc.: *****; **registrato all'Agenzia delle Entrate di Vicenza 2 in data 22-11-2016** al n.006594 - serie 3T con codice identificativo T6L16T006594000DD.

Durata del contratto: dal 11-11-2016 al 10-11-2031. Canone di affitto annuo stabilito € 500,00.

2) I terreni individuati al Foglio 6 dalle **particelle 110-111-112-113-114-423-426** di complessivi ha. 2.66.37, sono oggetto di **Contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 30-11-2016** tra il proprietario Sig. ***** e la *****, consede in via ***** a *****, p.iva: *****; **registrato all'Agenzia delle Entrate di Vicenza 2 in data 06-12-2016** al n.006947 - serie 3T con codice identificativo T6L16T006947000YG.

Durata del contratto: dal 01-12-2016 al 30-11-2031. Canone di affitto annuo stabilito € 1.400,00.

VERIFICA DI CONGRUENZA DEI CANONI DEI CONTRATTI DI AFFITTO

Di seguito vengono effettuate le verifiche dei canoni dei contratti di affitto sopracitati ai fini di stabilire se gli stessi risultano congrui in riferimento all' ex art. 2923 comma III° c.c. , per il quale “il contratto di locazione non è mai opponibile all'acquirente ove abbia un canone inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo”.

Quindi: il canone risulta congruo quando il prezzo - canone stabilito > 2/3 Giusto Prezzo.

Il sottoscritto ha effettuato delle indagini sul mercato locale degli affitti di fondi rustici, contattando operatori immobiliari locali, pubblicazioni dedicate e siti web di settore.

Nelle pagine seguenti sono riportate le verifiche di congruità dei contratti di affitto.

- 1) Il Contratto di affitto di fondo rustico (di cui al punto 1) stipulato in data 11-11-2016 e registrato all’Agenzia delle Entrate di Vicenza 2 in data 22-11-2016 risulta **OPPONIBILE** alla procedura in base all’analisi sotto riportata nella pagina seguente.

CONTRATTO STIPULATO IN DATA 11-11-2016 registrato il 22-11-2016							
VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI AFFITTO							
Foglio 6 Particelle n.ri 84-85-92-258-513-800-802-804 sub5 deposito							
CONTRATTO STIPULATO IN DATA 11-11-2016 registrato il 22-11-2016					CALCOLO CANONE CONGRUO		
TERRENI e DEPOSITO							
FG	PART.	SUP. CAT.	1^ COLTURA DEL TERRENO come da campagna AVEPA 2020	SUPERFICIE UTILIZZATA in ha	superficie in ha	canone congruo annuo/ha	CANONE ANNUO CONGRUO
6	84	0,0260	Piante oleifere - olive da olio	0,0129	0,0129	500,00 €	6,45 €
			Uso non agricolo - tare	0,0131	0,0131	100,00 €	1,31 €
6	85	0,0115	Piante oleifere - olive da olio	0,0115	0,0115	500,00 €	5,75 €
6	92	0,2431	Piante oleifere - olive da olio	0,0308	0,0308	500,00 €	15,40 €
			Vite - uva da vino	0,1187	0,1187	800,00 €	94,96 €
			Uso non agricolo - tare	0,0936	0,0936	100,00 €	9,36 €
6	258	0,0290	Vite - uva da vino	0,0071	0,0071	800,00 €	5,68 €
			Uso non agricolo - tare	0,0219	0,0219	100,00 €	2,19 €
6	513	0,2740	Vite - uva da vino	0,2663	0,2663	800,00 €	213,04 €
			Uso non agricolo - tare	0,0077	0,0077	100,00 €	0,77 €
6	800	0,1245	Foraggio - prato	0,0556	0,0556	800,00 €	44,48 €
			Uso non agricolo - tare	0,0689	0,0689	100,00 €	6,89 €
6	802	0,2986	Vite - uva da vino	0,1767	0,1767	800,00 €	141,36 €
			Uso non agricolo - tare	0,1219	0,1219	100,00 €	12,19 €
6	804 sub5		Deposito		-	100,00 €	100,00 €
sommano		1,0067		1,0067	1,0067		
CANONE DA CONTRATTO ANNUO				500,00 €	CANONE ANNUO CONGRUO		659,83 €
VERIFICA DI CONGRUITA' DEL CONTRATTO							
il contratto di locazione non è mai opponibile all'acquirente ove abbia un canone inferiore di oltre 1/3 rispetto al giusto prezzo, quindi un contratto è da ritenersi non congruo quando il canone di locazione non sia superiore ai 2/3 del giusto prezzo							
CANONE CONGRUO/ANNUO (giusto prezzo)			2/3 DEL CANONE CONGRUO/ANNUO		CANONE DA CONTRATTO/ANNUO		IL CONTRATTO RISULTA CONGRUO
659,83 €			439,89 €		500,00 €		CANONE SUPERIORE AI 2/3 DEL CANONE CONGRUO

2) Il Contratto di affitto di fondo rustico (di cui al punto 2) stipulato in data 30-11-2016 e registrato all’Agenzia delle Entrate di Vicenza 2 in data 06-12-2016 risulta OPPONIBILE alla procedura in base all’analisi sotto riportata:

CONTRATTO STIPULATO IN DATA 30-11-2016 registrato il 06-12-2016							
VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI AFFITTO							
Foglio 6 Particelle n.ri 110-111-112-113-114-423-426							
CONTRATTO STIPULATO IN DATA 30-11-2016 registrato il 06-12-2016					CALCOLO CANONE CONGRUO		
TERRENI e DEPOSITO							
FG	PART.	SUP. CAT.	1^ COLTURA DEL TERRENO come da campagna AVEPA 2020	SUPERFICIE UTILIZZATA in ha	superficie in ha	canone congruo annuo/ha	CANONE ANNUO CONGRUO
6	110	0,6580	Alberi da bosco	0,2313	0,2313	200,00 €	46,26 €
			Vite - uva da vino	0,3297	0,3297	800,00 €	263,76 €
			Uso non agricolo - tare	0,0970	0,0970	100,00 €	9,70 €
6	111	0,4608	Vite - uva da vino	0,4431	0,4431	800,00 €	354,48 €
			Uso non agricolo - tare	0,0177	0,0177	100,00 €	1,77 €
6	112	0,1218	Vite - uva da vino	0,1218	0,1218	800,00 €	97,44 €
6	113	0,3315	Vite - uva da vino	0,3315	0,3315	800,00 €	265,20 €
6	114	0,2511	Vite - uva da vino	0,1418	0,1418	800,00 €	113,44 €
			Uso non agricolo - tare	0,1093	0,1093	100,00 €	10,93 €
6	423	0,3755	Vite - uva da vino	0,3628	0,3628	800,00 €	290,24 €
			Uso non agricolo - tare	0,0127	0,0127	100,00 €	1,27 €
6	426	0,4650	Vite - uva da vino	0,4100	0,4100	800,00 €	328,00 €
			Uso non agricolo - tare	0,0550	0,0550	100,00 €	5,50 €
sommano		2,6637		2,6637	2,6637		
CANONE DA CONTRATTO ANNUO				1.400,00 €	CANONE ANNUO CONGRUO		1.787,99 €
VERIFICA DI CONGRUITA' DEL CONTRATTO							
il contratto di locazione non è mai opponibile all'acquirente ove abbia un canone inferiore di oltre 1/3 rispetto al giusto prezzo, quindi un contratto è da ritenersi non congruo quando il canone di locazione non sia superiore ai 2/3 del giusto prezzo							
CANONE CONGRUO/ANNUO (giusto prezzo)			2/3 DEL CANONE CONGRUO/ANNUO		CANONE DA CONTRATTO/ANNUO		IL CONTRATTO RISULTA CONGRUO
1.787,99 €			1.191,99 €		1.400,00 €		CANONE SUPERIORE AI 2/3 DEL CANONE CONGRUO

Spese condominiali

Non ci sono spese condominiali per la tipologia di immobile.

CAP. 7**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI****• IPOTECA VOLONTARIA**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa (VI),
in data 08-02-2005 ai nn. 1386 RG e 296 RP.**

derivante da concessione a garanzia di mutuo stipulato in data 21-01-2005, rep. n. 30334 Notaio Leopoldo D'Ercole di Vicenza;

somma mutuo € 70.000,00, ipoteca € 140.000,00, durata 15 anni.

a favore di:

- ***** con sede a ****C.F.: *****

contro:

- ***** nato a ***** il ***** C.F.: *****

in qualità di terzo datore di ipoteca;

- ***** nata a ***** il *** C.F.: *****

in qualità di terza datrice di ipoteca;

- *****” di ***** e *****

S.S. con sede a ***** C.F.: *****

in qualità debitore non datore di ipoteca;

gravante su parte degli immobili oggetto della procedura esecutiva, individuati al catasto come segue:
fg.6 particelle n.ri 84-85-110-111-112-113-114-258-423-426-54-71-117-118-119-254-255-256-668-671.

• IPOTECA GIUDIZIALE

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa (VI),
in data 03-06-2016 ai nn. 4474 RG e 744 RP.**

derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza rep. n. 2633/2016 del 01-06-2016,
importo totale € 25.000,00, importo capitale € 14.359,05.

a favore di:

- *****.

con sede a **** - C.F.: ***** (domicilio ipotecario eletto a *****, *****c/o ex sede legale
*****)

contro:

- ***** nato a ***** il ***** C.F.: *****

- ***** nata a ***** il ***** C.F.: *****

vincolo gravante su tutti gli immobili della procedura esecutiva.

• IPOTECA GIUDIZIALE

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa (VI),
in data 03-06-2016 ai nn. 4475 RG e 745 RP.**

derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza rep. n. 2633/2016 del 01-06-2016,
importo totale € 25.000,00, importo capitale € 14.726,02.

a favore di:

- *****

con sede a ***** - C.F.: ***** (domicilio ipotecario eletto a *****, ***** c/o ex sede legale
*****)

contro:

- ***** nato a ***** il *****

C.F.: *****

- ***** nata a ***** il *****

C.F.: *****

vincolo gravante su tutti gli immobili della procedura esecutiva.

• PIGNORAMENTO

**trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa (VI),
in data 03-07-2018 ai n.ri 6733 RG e 4766 RP**

derivante da Atto esecutivo del Tribunale di Vicenza di data 14-06-2018 n. 3641/2018 di repertorio,
a favore di:

- *****.

con sede a ***** - C.F.: ***** contro:

- ***** nato a ***** il *****

C.F.: *****

- ***** nata a ***** il *****

C.F.: *****

vincolo gravante su tutti gli immobili della procedura esecutiva.

SI SEGNALANO:**• ATTO DI COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INEDIFICABILITA'**

**trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa (VI),
in data 20-08-1980 ai n.ri 4975 RG e 4107 RP**

derivante da Scrittura privata stipulata in data 22-07-1980, rep. n. 514 Notaio Cornelio Loretto di
Breganze (VI), gravante sui terreni individuati in catasto al Fg.6 particelle n.ri 92-110-111-113-114
a favore del Comune di Fara Vicentino (VI);

• ATTO DI COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO

**trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa (VI),
in data 06-06-1987 ai n.ri 3405 RG e 2652 RP**

derivante da Scrittura privata stipulata in data 20-05-1987, rep. n. 18749 Notaio Cornelio Loretto di
Breganze (VI), gravante sull'ampliando fabbricato da adibire a ricovero attrezzi e prodotti agricoli
insistente su terreno individuato al Catasto al Fg.6 particelle n.ri 97-98 a favore del Comune di Fara
Vicentino (VI);

• ATTO DI CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONI DI BENI

**trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa (VI),
in data 30-12-1983 ai n.ri 7315 RG e 6043 RP**

derivante da Scrittura privata stipulata in data 30-11-1983, rep. n. 93872 Notaio Fortunato Tessaro
di Thiene (VI), registrata a Thiene il 16-12-1983 al n. 1351 vol.4/I, relativa ai coniugi ***** e *****.

CAP. 8**VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE****CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

Premessa: Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Immobiliari di Tecnoborsa. Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.**

Criterio di stima: l'analisi di mercato per la rilevazione di atti di compravendita di beni simili (immobili comparabili) non ha dato risultati utili, per quanto la ricerca sia stata estesa agli ultimi tre anni nel Comune di Fara Vicentino e nei Comuni limitrofi.

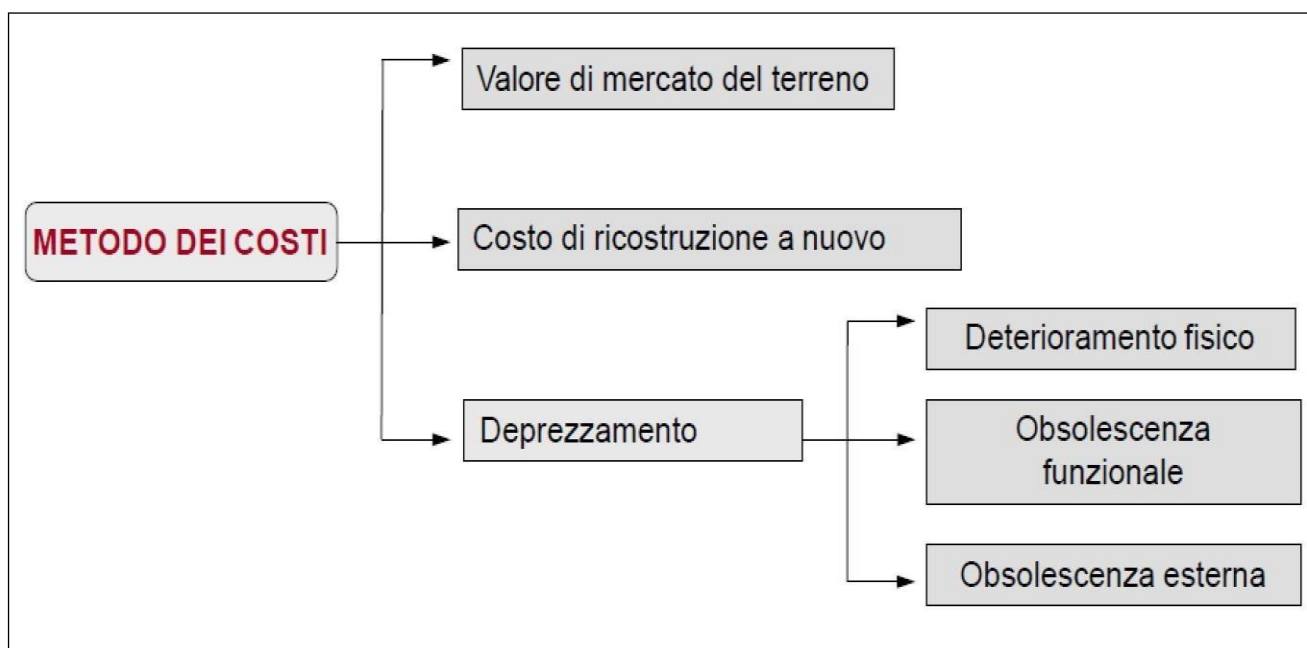
Per questo motivo non si è potuti utilizzare il metodo del confronto di mercato M.C.A..

Si procede a stimare gli immobili con il metodo del costo (Cost approach), che si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo immobile che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale dell'immobile esistente.

Il **metodo del costo di ricostruzione deprezzato** è basato sulla stima del valore di mercato del terreno e del costo di ricostruzione dell'edificio, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato da quest'ultimo alla data della stima.

L'impiego del metodo del costo o costo di ricostruzione deprezzato è suggerito nella stima di immobili speciali, di immobili secondari e di parti di immobili complessi, con un ridotto mercato o senza mercato.

Si tratta in genere di immobili e di impianti che raramente sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui fanno parte, che presentano un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono stati realizzati ed adibiti.



Schema grafico stima con il metodo dei costi

Il **valore di mercato del terreno** nel rispetto degli standard IVS può essere stimato in vari modi: procedimenti market oriented, valore di trasformazione, rapporto complementare o incidenza dell'area edificabile, capitalizzazione del reddito e land residual technique.

Nel nostro caso specifico, il terreno in questione sul quale è stato realizzato l'azienda agricola con alloggi e tutti i terreni oggetto di stima, risultano classificati dal PRG del Comune di Fara Vicentino come **"Zone agricole"**.

Per i terreni si è proceduto ad applicare il procedimento di STIMA PLURIPARAMETRICA, basata sulla conoscenza di una serie di fondi simili e di una serie di parametri tecnici ed economici riferiti sia per i fondi simili, sia per il fondo oggetto di stima.

La stima sintetica pluriparametrica è utilizzabile quando dal mercato non è possibile ottenere un campione significativo di dati, cioè vengono trattati beni non omogenei tra loro e con quello da valutare. Quindi, non potendo operare con un solo parametro di stima, si cerca di individuare i principali caratteri del bene che possono influenzarne il valore, quantificandone poi l'influenza sul valore stesso tramite attribuzioni di punteggio.

Quale fonte informativa, oltre ad aver analizzato i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) per Tipo di Coltura e Regione Agraria validi per l'anno 2020, stabilita dalla Commissione provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Vicenza, si è tenuto conto del

LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI VENETO

Redatto da **ANTONIO IOVINE**

(Ingegnere - È stato dirigente dell'Agenzia del territorio, responsabile dell'Area per i servizi catastali della Direzione centrale cartografia, catasto e pubblicità immobiliare, membro della Commissione Censuaria Centrale).

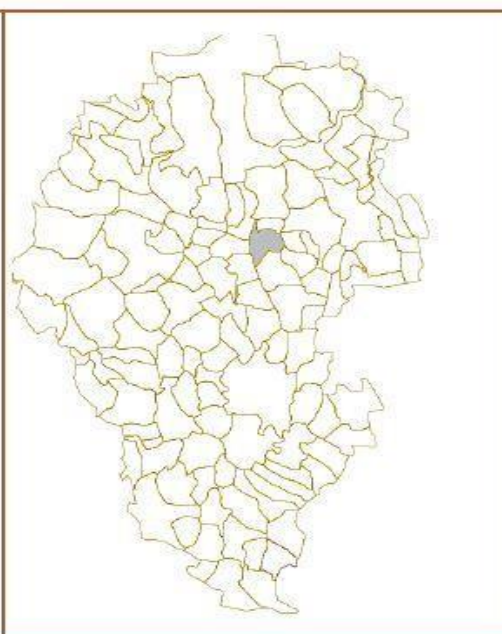
Listino di valori realizzato, per singolo Comune, sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche, basate sulla conoscenza del mondo agricolo.

I valori sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

Tali valori sono stati "aggiustati" tenendo conto delle condizioni, orografia, tipologia, altimetria, ecc. dei terreni da stimare.

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI-PROVINCIA DI VICENZA-RILEVAZIONE 2019

FARA VICENTINO

<p>Abitanti: 3.998 Superficie: kmq 15 Altitudine: m 202 Classificazione climatica: zona E, 2.625 GG</p>	
---	--

Dista circa 25 km da Vicenza. L'economia è essenzialmente basata sull'agricoltura. Nel territorio è prodotto:
- il vino doc "Breganze" e il vino doc "Vicenza". Confina con i comuni di Breganze, Lugo di Vicenza, Mason Vicentino, Molvena, Salcedo, Sarcedo, Zugliano.

VALORI TERRENI AGRICOLI PER IL COMUNE DI FARA VICENTINO

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L840A	34.000	73.000
Seminativo irriguo	L840A	39.000	83.000
Orto	L840A	54.000	115.000
Prato	L840A	32.000	67.000
Prato irriguo	L840A	36.000	77.000
Frutteto	L840E	56.000	110.000
Vigneto	L840B	75.000	120.000
Vigneto D.O.C. IGP	L840B	99.000	160.000
Uliveto	L840H	30.000	68.000
Pascolo	L840E	5.000	10.000
Bosco alto fusto	L840D	7.000	18.000
Bosco ceduo	L840I	3.700	10.000
Castagneto da frutto	L840D	10.000	26.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	L840A	40.000	85.000
Pioppeto	L840L	37.000	60.000
Incolto sterile	L840E	4.100	8.000

I valori riportati sono in euro ed unitari per ettaro, minimo e massimo. Nella colonna “Cod. Tabella” è riportato il riferimento ad una tabella parametrica.

Le tabelle parametriche, presenti per ogni provincia, mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.) con il valore di mercato. Costituiscono, quindi, un algoritmo che, sulla base delle caratteristiche tecniche specifiche del terreno oggetto di valutazione (da rilevare sopralluogo) ed una qualificata abilità professionale, consentono di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo nell’ambito dell’intervallo minimo-massimo fornito. In particolari contesti locali potrebbe essere necessario tenere in evidenza altri parametri influenti sul valore, non contemplati o non presi in considerazione nel listino per la loro eccezionalità.

Il **costo di ricostruzione a nuovo dei fabbricati** comprende i costi diretti (costi delle opere edili comprensivi di spese generali e utile di impresa) ed i costi indiretti (oneri urbanizzazione, spese tecniche e oneri professionali).

I costi si sono stimati scomponendo il fabbricato per elementi funzionali e considerando la diversa tipologia e destinazione d'uso, applicando a ciascuno il corrispondente costo unitario. Il costo unitario è stato ricavato utilizzando l'applicazione per il calcolo del costo di costruzione messa a punto dal CRESME a livello nazionale e riferibile a tutti i comuni d'Italia. Tali costi comprendono sia i costi diretti che i costi indiretti.

Le principali cause del **deprezzamento** degli edifici sono:

- il deterioramento fisico dovuto al trascorrere del tempo, all'uso e a cause accidentali;
- l'obsolescenza funzionale legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'edificio e la mancanza di efficienza rispetto ad edifici più moderni e più evoluti tecnologicamente;
- l'obsolescenza esterna o economica relativa a condizioni esterne come ad esempio variazione delle destinazioni urbanistiche delle aree, eccesso di offerta nel mercato immobiliare, cambiamenti sfavorevoli a livello economico o legislativo.

Il deprezzamento può essere stimato con il criterio del confronto del mercato, con il criterio delle quote di ammortamento o con il criterio analitico. In mancanza di disponibilità di compravendite di immobili comparabili, si è utilizzato il criterio delle quote di ammortamento che mira a riflettere l'andamento della funzione valore-tempo. Per i fabbricati strumentali (industriali e commerciali) si è utilizzata la formula proposta dall'Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers che calcola il deprezzamento percentuale annuo d_t % in modo che per $t=0$ $d=0$ e per $t=n$ $d=100\%$, secondo la formula:

$$d_t = \frac{(t/n * 100 + 20)^2}{14.000} - 0,0286$$

il **costo di ricostruzione deprezzato CRD** (t) secondo l'UEC e pari a: $CDR(t) = C * (1 - dt)$

CALCOLO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO							
Calcolo del valore del terreno							
particelle n.ri	destinazione	qualità di coltura/tipologia	sup.tot. ha	valore €/ha	valore terreno		
804	agricola	ente urbano	0,1535	30.000,00 €	4.605,00 €		
96	agricola	corte comune	0,0198	30.000,00 €	594,00 €		
423-426-513-92-110-111-112-113-114-258-800-802-117-118-119-254-255-256-671	agricola	vigneto	3,9891	70.000,00 €	279.237,00 €		
84-85	agricola	prato	0,0375	30.000,00 €	1.125,00 €		
VALORE DEI TERRENI					285.561,00 €		
Calcolo del costo di costruzione degli immobili							
tipologia immobile	mq SEL	costo/mq	costo al nuovo	t (vetustà anni)	n (vita utile)	UEC	CRD
Immobile A1: deposito-fienile piani terra e primo	125,40	€ 250,00	€ 31.350,00	60	70	77%	€ 7.221,45
Immobile A2: abitazione con cantina - piani terra e primo	340,00	€ 600,00	€ 204.000,00	60	80	62%	€ 78.327,26
Immobile A3: cantina-ripostiglio piani terra e primo	93,00	€ 200,00	€ 18.600,00	60	70	77%	€ 4.284,50
Immobile B1: cantina vinicola e depositi piano terra	270,00	€ 500,00	€ 135.000,00	41	80	33%	€ 89.908,43
Immobile B2: alloggio piano primo	135,00	€ 800,00	€ 108.000,00	39	80	31%	€ 74.626,75
Immobile B3: alloggio grezzo piano primo	135,00	€ 300,00	€ 40.500,00	39	80	31%	€ 27.985,03
Immobile C: deposito attrezzi e prodotti agricoli	358,60	€ 250,00	€ 89.650,00	29	80	20%	€ 71.952,69
Immobile D: deposito attrezzi e prodotti agricoli	376,90	€ 250,00	€ 94.225,00	39	80	31%	€ 65.108,38
			€ 721.325,00	COSTO IMMOBILI DEPREZZATI			€ 419.414,48
				COSTO IMM. DEPREZZATO + TERRENO € 704.975,48			

Da quanto sopra, si evince che il più probabile valore in libero mercato dell'immobile è pari ad € **704.975,48**.

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nel concordato preventivo;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell’immobile;
- eventuali futuri costi di qualsiasi genere (a carico per l’acquirente) derivanti da mancate indicazioni non rilevate e/o non riportate nella presente perizia dall’esperto stimatore, pertanto tali costi saranno ricompresi nella percentuale di abbattimento del valore di mercato stimato.
- articolata procedura per l’assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l’immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all’obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell’immobile;
- assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti e conseguenti costi futuri.

Sulla base di quanto sopra esposto e tenuto inoltre conto della situazione specifica di immobili simili nel mercato immobiliare nel Comune di Vicenza che risulta poco attivo, si ritiene congruo stabilire che il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 15%**.

SINTESI CONCLUSIVA

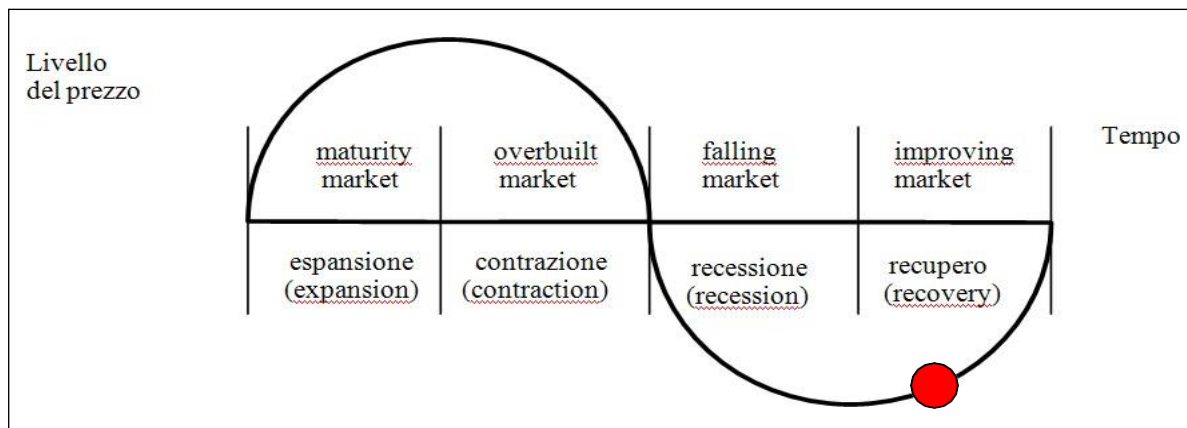
Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, degli immobili oggetto della presente perizia è pari ad € 591.000,00 (arrotondato) come da dettaglio seguente:

Valore dell’immobile in libero mercato	€ 704.975,48–
Ribasso applicato per vendita forzata -15%	€ 105.746,32
Valore dell’alloggio in vendita forzata	€ 599.229,16 –
a detrarre spese per regolarizzazione edilizia	€ 8.000,00
Valore degli immobili	€ 591.229,16
<u>Valore a base d’asta (arrotondato)</u>	€ 591.000,00

Osservazione del mercato immobiliare

Si evidenzia che il mercato immobiliare ha sempre mostrato negli anni un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato. Si riporta di seguito un grafico nel quale si indica la posizione del livello dei prezzi nel mercato immobiliare nella sua fase ciclica (●) anni 2017/2021.

Situazione attuale del mercato immobiliare



Confronto con le aggiudicazioni passate:

Da Astalegale Spa non risultano aggiudicazioni di immobili simili in zona, pertanto non è possibile confrontare il valore di mercato stimato con le aggiudicazioni passate.

Giudizio di vendibilità

La vendibilità dell'immobile appare **scarsa** data la tipologia e destinazione dell'immobile, che restringe la sfera dei potenziali acquirenti. Inoltre bisogna considerare il persistere della crisi del mercato immobiliare del segmento produttivo, nonché considerando anche la vetustà e lo stato di manutenzione.

Forme di pubblicità: annunci immobiliari sulla stampa locale, internet.

Opportunità di divisione in lotti: l'immobile oggetto della presente perizia costituisce un'unità autonoma e funzionale per la quale non si ritiene né possibile né opportuno formare più lotti.

Giudizio di comoda divisibilità: il debitore esecutato risulta proprietario per l'intero dell'immobile, pertanto non sussiste la necessità di divisione ed il valore della quota di proprietà coincide con il valore dell'intero.

Vicenza, 11 novembre 2022

L'esperto stimatore

Arch. Agostino Tempestilli