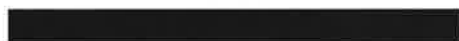

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A (procedente)
contro



N. Gen. Rep. **0266/11**

Giudice Dott.ssa **PAOLA CAZZOLA**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Dott. ALBERTO CASAROTTO, Agronomo
iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al N. 208
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 1218/2001
C.F. CSRLRT65H08L840E- P.Iva 02462090248*

*con studio in 36100 VICENZA - Viale Riviera Berica, 287
tel e fax 0444.240.648 cell 335.59.50.757
studio.casarotto@alice.it a.casarotto@epap.conafpec.it*

**Beni in Montecchio Maggiore (VI) – Via Duomo 29/2
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento con corte esclusiva, cantina, autorimessa e locali accessori comuni**, sito in Montecchio Maggiore (VI), Via Duomo 29/2.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato ad uso residenziale di via Duomo, composto da 4 abitazioni, 3 autorimesse e parti comuni (corte, vani scala, accessori) sviluppato su tre piani fuori terra; a piano seminterrato sono ubicate le autorimesse e gli accessori (lavanderia, locale di sgombero, centrale termica); il fabbricato dispone di aree scoperte destinate a corti esclusive, superfici comuni di accesso alle unità, rampe e aree di manovra per l'accesso alle autorimesse che avviene da via Duomo.

Urbanisticamente il PRG ricomprende gli immobili in zona residenziale B/36 - Residenziale di ristrutturazione e di completamento dei centri o nuclei esistenti (NTA art 20).

L'appartamento, posto al piano terra della porzione sud-est del fabbricato, è composto da ingresso-cucina, disbrigo, due camere da letto, bagno e terrazzo; sul lato sud (via Duomo) l'immobile è dotato di terreno esclusivo destinato a giardino esteso mq 135 circa (superficie lorda misurata da planimetria). Tramite scala doppia interna l'appartamento è collegato al piano seminterrato, dove sono ubicati la cantina e gli accessori (lavanderia, locale di sgombero, centrale termica); a piano interrato è collocata l'autorimessa, raggiungibile direttamente dalla rampa di accesso e dall'accessorio comune locale di sgombero; l'areazione del piano interrato avviene tramite finestre. L'immobile ha una superficie lorda misurata da planimetria di mq **89,7** circa, parti comuni escluse.

Identificato a catasto fabbricati: intestato a [REDACTED], proprietà per la quota di 1/1, foglio 5, mappale 1358, **subalterno 22**, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4,5, rendita: euro 502,00.

Coerenze: in senso N.E.S.O.: piano terra – abitazione: sub. 11 (vano scale, corte comune), mappale 1354 (altra ditta), via Duomo, sub 19 (accesso su corte comune), sub 23 (altra ditta) salvis (vedasi elaborato planimetrico); piano seminterrato - cantina: sub 11, sub 13 (altra ditta), muro perimetrale, sub 11, salvis (vedasi elaborato planimetrico).

A.1.: Autorimessa, catasto fabbricati: intestato a [REDACTED], proprietà per la quota di 1/1, foglio 5, mappale 1358, **subalterno 18**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 11, rendita: euro 38,63.

Coerenze: in senso N.E.S.O.: sub. 15 (passaggio comune), sub. 17 (altra ditta), muro perimetrale, sub 11, salvis (vedasi elaborato planimetrico).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale, a traffico normale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: Negozi del centro di Montecchio Maggiore (sufficiente)

Caratterizzazione zone limitrofi: residenziali, produttive

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: autobus (0,5), SS 246, SS 11, A4 (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili erano liberi e nelle disponibilità dell'Esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca iscritta in data 19.05.2006 ai nn. 14028 R.G. e 3299 R.P., a favore BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A., a carico [REDACTED], Concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 21.04.2006 n. 36807 Rep. Notaio Gianfranco Di Marco, Capitale euro 149.000,00, durata 30 anni, ipoteca euro 298.000,00, Beni colpiti: per la quota di 1/1 della piena proprietà, COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE - N.C.E.U. - Fig. 5 m.n. 1358 sub 22, m.n. 1558 sub 18, oltre al diritto di comproprietà per la quota sui mappali 1358 sub 11, 1358 sub 15, 1358 su 19.

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento in data 26.05.2011 ai nn. 10.663 R.G. e 6.869 R.P., a favore BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A., a carico [REDACTED], Verbale di pignoramento immobili in data 24.05.2011 n. 3089/2011 Cron Tribunale di Vicenza, Beni colpiti: per la quota di 1/1 della piena proprietà, COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE - N.C.E.U. - Fig. 5 m.n. 1358 sub 22, m.n. 1558 sub 18, oltre al diritto di comproprietà per la quota sui mappali 1358 sub 11, 1358 sub 15, 1358 su 19.

4.2.3. Altri oneri: *Nessuno*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: non conforme (vedasi punto 8.3)*

4.3.2. *Conformità catastale: non conforme (vedasi punto 8.3)*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione immobile € n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € n.d.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED], piena proprietà per la quota di 1/1, per atto di compravendita in data 21.04.2006 n. 36806 Rep. notaio Gianfranco Di Marco, trascritto a Vicenza il 19.05.2006 ai nn. 14027 R.G. e 8.509 R.P., unità immobiliari COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE - N.C.E.U. - Fig. 5 m.n. 1358 sub 22, m.n. 1558 sub 18, oltre al diritto di comproprietà per la quota sui mappali 1358 sub 11, 1358 sub 15, 1358 su 19.

6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED], proprietà per la quota di 1/1, unità immobiliari COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE - N.C.E.U. - Fig. 5 m.n. **1358 sub 7, sub 8, sub 9, sub 10**
- con certificato di denunciata successione (data di morte 17.10.1998, successione testamentaria) del 13.04.1999 n. 95/148/1 rep, trascritto a Vicenza il 15.09.1999 ai nn. 21295 R.G. e 14836 RP, le unità immobiliari COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE - N.C.E.U. - Fig. 5 m.n. **1358 sub 7, sub 8, sub 9, sub 10**, venivano trasferite a [REDACTED], in proprietà per la quota di 1/1 (eredità devoluta per legge al figlio in quanto il coniuge ha rinunciato all'eredità, giusto verbale della pretura di Vicenza del 9.03.1999, n. 330 rep., registrato all'ufficio delle entrate di Vicenza I il giorno 11 marzo 1999 al n. 863 atti giudiziari)
- con atto di compravendita del 16.06.2000 n. 65835 Rep notaio Rizzi Giovanni di Vicenza, trascritto a Vicenza il 22.06.2000 ai nn 14275 R.G. e 10097 R.P., le unità immobiliari COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE - N.C.E.U. - Fig. 5 m.n. **1358 sub 12, sub 17, sub 18**, venivano trasferite a [REDACTED], in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, oltre al diritto di comproprietà per la quota sui mappali **1358 sub 11, 1358 sub 15**

- con atto di compravendita del 28.05.2003 n. 89506 Rep notaio Rizzi Giovanni di Vicenza, trascritto a Vicenza il 04.06.2003 ai nn 13818 R.G. e 9384 R.P., le unità immobiliari COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE - N.C.E.U. - Fg. 5 m.n. **1358 sub 12, sub 17, sub 18**, venivano trasferite a [REDACTED] per la quota di 1/2, oltre al diritto di comproprietà per la quota sui mappali **1358 sub 11, 1358 sub 15**.

Catastalmente:

- con variazione del 18.12.1989 n. 11218/1989 in atti dal 21.12.1998 P.F. 1998/99, le unità immobiliari di cui al **mappale 1358 sub 1, sub 2 e sub 3**, sono state soppresse ed hanno originato gli immobili di cui al mappale **1358, sub 4, sub 5, sub 6**.

- con variazione del 22.03.1994 n. 2568/1994 in atti dal 21.12.1998, di fusione ed ampliamento per P.F. 1998/99 ed errata registrazione meccanografica intestazione S.E. n. 7124/99, le unità immobiliari di cui al mappale 1358 sub 4, sub 5 e sub 6, sono state soppresse ed hanno originato tra le altre gli immobili di cui al mappale **1358 sub 7, sub 8, sub 9, sub 10**.

- con variazione del 29.11.1999 n. F05445.1/1999 in atti dal 29.11.1999 di frazionamento per trasferimento dei diritti di ampliamento, le unità immobiliari di cui al mappale 1358 sub 7, sub 8, sub 9 sono state soppresse ed hanno originato tra le altre gli immobili di cui al mappale **1358 sub 12, sub 13, sub 14**.

- con variazione del 27.04.2000 n. 3260.1/2000 in atti dal 27.04.2000 (protocollo n. 71033), di frazionamento per trasferimento di diritti e diversa distribuzione degli spazi interni l'unità immobiliare di cui al mappale **1358 sub 10** veniva soppressa e originava tra le altre l'unità immobiliare di cui al **mappale 1358 sub 18** che con successiva variazione nel classamento del 27.11.2001 n. 10569.1/2001 in atti dal 27.11.2001 (protocollo n. 536137) individuava l'attuale unità immobiliare di cui al **mappale 1358 sub 18, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 11, rendita 38,63 euro**.

- con variazione del 27.09.2005 n. 29103.1/2005 in atti dal 27.09.2005 (protocollo n. VI0201035), di divisione e diversa distribuzione degli spazi interni l'unità immobiliare di cui al mappale **1358 sub 12** originava tra le altre l'unità immobiliare di cui al **mappale 1358 sub 20** che con successivo frazionamento e fusione del 13.10.2005 n. 30381.1/2005 in atti dal 13.10.2005 (protocollo n. VI0216000) veniva soppressa originando tra le altre l'unità immobiliari di cui ai **mappale 1358 sub 22** che con successiva variazione nel classamento del 12.10.2006 n. 49123.1/2006 in atti dal 12.10.2006 (protocollo n. VI0216792) individuava l'attuale unità immobiliare di cui al **mappale 1358 sub 22, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4,5, rendita 502,00 euro**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accessi effettuati presso il pubblico ufficio è emerso che la costruzione del fabbricato di cui sono porzioni gli immobili in esame è iniziata in data anteriore all'1.09.1967 ed, in relazione allo stesso, è stata reperita la seguente documentazione:

per l'abitazione:

- Dichiarazione di Inizio Attività del 25.05.2001 con il n. 15999;

- Dichiarazione di Inizio Attività del 08.03.2005 con il prot. n. 8880;

- Abitabilità: certificato di abitabilità del 17.11.2005, prot.n. 8880/2005

per il garage nell'interrato:

- Concessione edilizia del 02.09.1991 n. 484/91 e successiva variante dell' 11.10.1993;

- Abitabilità: certificato di abitabilità del 23.12.2003

Descrizione **appartamento con corte esclusiva, cantina, autorimessa e locali accessori comuni**, di cui al punto A

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento con cantina, autorimessa e locali accessori comuni**, sito in Montecchio Maggiore (VI), Via Duomo 29/2.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato ad uso residenziale di via Duomo, composto da 4 abitazioni, 3 autorimesse e parti comuni (corte, vani scala, accessori) sviluppato su tre piani fuori terra; a piano seminterrato sono ubicate le autorimesse e gli accessori (lavanderia, locale di sgombero, centrale termica); il fabbricato dispone di aree scoperte destinate a corti esclusive, superfici comuni di accesso alle unità, rampe e aree di manovra per l'accesso alle autorimesse che avviene da via Duomo.

Urbanisticamente il PRG ricomprende gli immobili in zona residenziale B/36 - Residenziale di ristrutturazione e di completamento dei centri o nuclei esistenti (NTA art 20).

L'appartamento, posto al piano terra della porzione sud-est del fabbricato, è composto da ingresso-cucina, disbrigo, due camere da letto, bagno e terrazzo; sul lato sud (via Duomo) l'immobile è dotato di terreno esclusivo destinato a giardino esteso mq 135 circa (superficie lorda misurata da planimetria). Tramite scala doppia interna l'appartamento è collegato al piano seminterrato, dove sono ubicati la cantina e gli accessori (lavanderia, locale di sgombero, centrale termica); a piano interrato è collocata l'autorimessa, raggiungibile direttamente dalla rampa di accesso e dall'accessorio comune locale di sgombero; l'areazione del piano interrato avviene tramite finestre. L'immobile ha una superficie lorda misurata da planimetria di mq 89,7 circa, parti comuni escluse.

Identificato a catasto fabbricati: intestato a [REDACTED], proprietà per la quota di 1/1, foglio 5, mappale 1358, subalterno 22, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4,5, rendita: euro 502,00.

Coerenze: in senso N.E.S.O.: piano terra – abitazione: sub. 11 (vano scale, corte comune), mappale 1354 (altra ditta), via Duomo, sub 19 (accesso su corte comune), sub 23 (altra ditta) salvis (vedasi elaborato planimetrico); piano seminterrato - cantina: sub 11, sub 13 (altra ditta), muro perimetrale, sub 11, salvis (vedasi elaborato planimetrico).

ID	Destinazione	Parametro - da planimetrie	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A	Appartamento PT	sup. reale lorda	56,5	1,00	56,5
	Poggioli	sup. reale lorda	12,6	0,33	4,2
	Cantina PSInt	sup. reale lorda	23	0,50	11,5
	Corte esclusiva a giardino	sup. reale lorda	135	0,167 – 0,10	17,5

Sup. reale lorda

89,7

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a. e muratura; condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: c.a. e muratura, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falda unica e piana, materiale: tegole: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: tapparelle, materiale: plastica, condizioni: sufficienti; finestre a doppia anta battente con vetrocamera, materiale: legno, condizioni: sufficienti;

Infissi interni:

tipologia: porte ad anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura:

materiale: materiale: tegole: sufficienti

Scale:

posizione condominiali: interne a rampe parallele quelle di collegamento i piani; materiale: marmo; condizioni: sufficienti; esterne a rampa doppia quelle di collegamento il piano terra con le pertinenze di cui al sub 11; materiale: marmo; condizioni: sufficienti; interne a rampa singola quelle che collegano gli

	accessori con le autorimesse a piano interrato; materiale: lisciato di cemento; condizioni: sufficienti; posizione esclusive: esterne a rampa singola quelle di accesso al sub 22 dalla corte esclusiva; materiale: marmo; condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a. e muratura di mattoni, rivestimento: intonaco, condizioni: sufficienti, con parziale distacco della tinteggiatura in alcune porzioni.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in ceramica zona giorno, servizi igienici e zona notte, condizioni: sufficienti;
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	esternamente: porta a doppia anta a battente, materiale: legno con inserti in vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: assente, condizioni: assenti
<i>Allarme</i>	tipologia: assente, condizioni: assenti
<i>Condizionamento</i>	tipologia: assente, condizioni: assenti
<i>Ascensore</i>	tipologia: assente, condizioni: assenti
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti; alimentazione: da rete comunale.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in pvc e cemento, recapito: rete comunale.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato e pvc, condizioni: sufficienti.
<i>Telefonico</i>	tipologia: assente, condizioni: assenti
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo con caldaia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, diffusori: termosifoni a parete, condizioni: sufficienti.

Accessori:

A.1.: Autorimessa, catasto fabbricati: intestato a [REDACTED], proprietà per la quota di 1/1, foglio 5, mappale 1358, **subalterno 18**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 11, rendita: euro 38,63.
Coerenze: in senso N.E.S.O.: sub. 15 (passaggio comune), sub. 17 (altra ditta), muro perimetrale, sub 11, salvis (vedasi elaborato planimetrico).
Pavimentazione interna (componente edilizia): materiale: lisciato di cemento
Portone di ingresso (componente edilizia): basculante in lamiera, con motore elettrico non funzionante
Elettrico (impianto): tipologia: tubazioni a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima degli immobili è stata effettuata sulla base delle:

- caratteristiche della zona (salubrità, collegamento e vicinanza rispetto al centro, esistenza ed efficienza dei servizi pubblici e degli esercizi, destinazione e stato degli immobili presenti nel contesto di riferimento);
- caratteristiche dell'immobile (aspetto esteriore ed esposizione; disponibilità e fruibilità degli accessi; consistenza e disposizione dei locali con relativi annessi e connessi; grado di finiture interne ed esterne; vetustà, stato di conservazione e di manutenzione; aggiunte e comodi, detrazioni e scomodi, servitù attive e passive);

- condizioni di mercato (tendenze e grado di attività edilizia nella zona, movimento demografico e richiesta di immobili simili, disponibilità di immobili simili, particolare e contingente situazione di mercato).

Dopo opportuna analisi, sono stati presi in considerazione e ponderati i prezzi di mercato correnti in zona per beni con caratteristiche e tipologia simile, l'attuale valore intrinseco ed il relativo valore commerciale del bene oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, Camera di Commercio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato Vicentino.

8.3. Valutazione corpi

Gli immobili in esame fanno parte di un fabbricato ad uso residenziale di via Duomo, composto da 4 abitazioni, 3 autorimesse e parti comuni (corte, vani scala, accessori), realizzato in data anteriore all'1.09.1967 e soggetto a successivi interventi realizzati negli anni 1991-1993 (garage nell'interrato, C.E. 02.09.1991 n. 484/91 e successiva variante dell' 11.10.1993; abitabilità del 23.12.2003) e 2001-2005 (abitazione, DIA del 25.05.2001, DIA del 08.03.2005, abitabilità del 17.11.2005).

Il fabbricato è sviluppato su tre piani fuori terra, con abitazione a piano terra, primo e secondo; a piano seminterrato sono ubicate le autorimesse e gli accessori (lavanderia, locale di sgombero, centrale termica); il fabbricato dispone di aree scoperte destinate a corti esclusive, superfici comuni di accesso alle unità, rampe e aree di manovra per l'accesso alle autorimesse che avviene da via Duomo.

Urbanisticamente il PRG ricomprende gli immobili in zona residenziale B/36 - Residenziale di ristrutturazione e di completamento dei centri o nuclei esistenti (NTA art 20).

L'appartamento, posto al piano terra della porzione sud-est del fabbricato, dispone di terreno esclusivo destinato a giardino (esteso mq 135 circa) e di una cantina ed ha una superficie lorda misurata da planimetria di mq **89,7** circa, parti comuni escluse. L'immobile dispone inoltre della comproprietà per la quota di spettanza sui mappali **1358 sub 11, sub 15 e sub 19** (lavanderia, locale di sgombero, centrale termica, accesso pedonale).

Relativamente all'accessorio comune locale di sgombero posto al piano seminterrato, la planimetria catastale (forometrie e scala di collegamento al piano interrato) è parzialmente conforme agli elaborati di progetto di cui alla C.E. 02.09.1991 n. 484/91 e successiva variante dell' 11.10.1993 e non a quelli più recenti di cui alle DIA del 25.05.2001 e del 08.03.2005: di conseguenza è necessario un aggiornamento degli elaborati progettuali e della planimetria catastale.

Lo stato di conservazione generale è da ritenersi sufficiente ed ordinario data la tipologia costruttiva e l'età dell'edificio.

Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.) ai sensi D.Lgs. 192/05 e successivi provvedimenti modificativi e integrativi: dalle ricerche effettuate presso i pubblici uffici non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica né l'Attestato di Certificazione Energetica.

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero	Valore diritto e quota
A	appartamento con corte esclusiva, cantina, autorimessa e locali accessori comuni	89,7	100.000,00	100.000,00
A1	autorimessa	11	10.000,00	10.000,00
totali			110.000,00	110.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 16.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

2.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 91.000,00

Vicenza, 26 febbraio 2012

il perito
Dott. ALBERTO CASAROTTO, Agronomo