

# TRIBUNALE DI VICENZA Esecuzioni Immobiliari

## Esecuzione Forzata

Creditore: [XXX](#),  
Con avv. [XXX](#)

N. Gen. Rep. **348/2021**  
Giudice dott.ssa **MARIALUISA NITTI**

## ELABORATO PERITALE LOTTO 2 di 2



**Tecnico Incaricato: Arch Michela Marchi**

*Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n. 1.403*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1.463*

*con studio in Vicenza (Vicenza) C.trà G. Chinotto 18, 36100 Vicenza*

*telefono: +39 0444 543838*

*cellulare: +39 335 6100320*

*fax: +39 0444 543838*

*email: [michela.architetto@libero.it](mailto:michela.architetto@libero.it)*



**IMQ**

**UNI 11558**

**VALUTATORI IMMOBILIARI**

**SCHEMA SINTETICA E INDICE**  
Procedura es.imm. n. 348/2021 R.G.

**Diritto** (cfr. pag. 4-5): piena proprietà 1/1 dei beni. Gli immobili sono intestati catastalmente ad \*\*\*\*\*.

Sono quindi pervenuti in ragione di **un mezzo ciascuno** in proprietà per successione legittima ad: \*\*\*\*\*.

**Bene** (cfr. pag. 4-5): L'immobile pignorato per la piena proprietà risulta essere un terreno ripido – boschivo;

**Ubicazione** (cfr. pag. 4-6): CREAZZO (VI), intercluso tra altre zone boschive e campi, raggiungibile tramite sentiero da Via delle Primule;

**Stato** (cfr. pag. 6): Discreto;

**Lotti** (cfr. pag. 17): Lotto 2;

**Valore medio di aggiudicazione di circa** (cfr. pag. -): **DATI IMMOBILI COMPARABILI NON PRESENTI**

1.1.1 *Dati Catastali attuali* (cfr. pag. 4): - Beni Immobili identificati al Catasto terreni:

- **CORPO A: TERRENO:** Foglio 2, Particella 395, Qualità Classe 1, Consistenza 24 70 are ca, Reddito Dominicale Euro 4,46, Agrario Euro 0,51 .

N.E.S.O. CONFINI: A.U.I. map.2, A.U.I. map.396, A.U.I map.349, A.U.I. map.426, A.U.I. map.464, A.U.I. map.388.

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 9): nessuna;

**Valore di stima intero** (cfr. pag.13-18): € 9.210,00, **arrotondato a 9.200.00 €;**

**Valore di stima FORZATA in quota 1/1** (cfr. pag.18): € 7.828,50, **arrotondato a 7.800.00 €;**

**Vendibilità** (cfr. pag.18): scarsa;

**Motivo** (cfr. pag.18): ubicazione impervia;

**Pubblicità** (cfr. pag.18): on-line e riviste di settore;

**Occupazione** (cfr. pag.7): libero;

**Titolo di occupazione** (cfr. pag.10): proprietari dell'immobile a seguito di successione legittima;

**Oneri** (cfr. pag.10): Non verificabili

**Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli** (cfr. pag.8-9)

**L'esperto precisa che:**

- **il CDU allegato ha validità un anno dalla data del rilascio e dovrà essere richiesto nuovamente nel caso scadessero i termini.**

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA**  
**GIUDICE: dott. ssa Marialuisa Nitti**  
**PERITO ESTIMATORE: ARCH. MICHELA MARCHI**  
**CUSTODE: I.V.G. VICENZA**  
**PERIZIA DI STIMA**  
**(art. 173 bis d.a. c.p.c)**

\*\*\*\*\*

**1. PREMESSA**

In data 07-10-2021, la sottoscritta CTU arch. Michela Marchi, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Vicenza al n° 1.403, con studio in c.trà G. Chinotto,18 di Vicenza, in qualità di esperto valutatore nella procedura in epigrafe, veniva nominata dal Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti, con l'incarico di redigere una perizia di stima; dell'immobile sito in Creazzo (VI), terreno boschivo intercluso, come meglio descritto nelle planimetrie e nelle schede catastali allegate.

Veniva nominato in qualità di custode l'I.V.G. del Foro di Vicenza.

\*\*\*\*\*

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

(Data giuramento, ispezione, accessi ad uffici pubblici, ecc.)

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali: prima di ogni altra attività, contattava il custode per il controllo congiunto della documentazione presente nel fascicolo procedurale.

La scrivente contattava il custode al fine di concordare la data per effettuare l'accesso presso l'immobile pignorato e inviare la raccomandata di avviso all'esecutato;

Procedeva, quindi, esaminando gli atti del provvedimento ed eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria:

-in data 22.02.2022 è stata redatta la *check-list* congiuntamente con il custode nella veste dell'avv. XXX;

- la stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli Internationale Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;

- tramite visure presso l'Agenzia del Territorio e ai Registri Immobiliari, richieste di copia di documenti a Notai, è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà con particolare rilievo di vincoli e gravami **aggiornati**;

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

- congiuntamente al C.G. si stabiliva la data per il sopralluogo da effettuarsi il giorno 17/12/2021 alle ore 10:00;
- in data 17/12/2021 è stato effettuato dall'esperto il sopralluogo congiunto con il custode, con rilievo metrico e fotografico.
- in data 07/12/2021 l'esperto stimatore inviava una richiesta all'Agenzia delle Entrate di Vicenza per verificare la sussistenza di contratti di locazione a nome dell'esecutato;
- in data 07/12/2021 l'esperto stimatore inviava richiesta all'ufficio urbanistica del Comune di Creazzo (VI) del Certificato di destinazione urbanistica;
- in data 23/12/2021 l'esperto riceveva dal Comune di Creazzo (VI) il Certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno;
- è stata effettuata dall'esperto la verifica delle ispezioni ipotecarie aggiornate;

\*\*\*\*\*

La sottoscritta è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima.

#### **Note inerenti gli accertamenti eseguiti**

---

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica degli immobili oggetto d'esecuzione.
4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità.
5. La stima è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive.
6. **L'ESPERTO NON SI È OCCUPATO DELL'ESECUZIONE DEL RICONFINAMENTO DEI TERRENI.**

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

Beni in Comune di CREAZZO (VI)-TERRENO

**Lotto 2 di 2**

**2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA-DIRITTO**

**A- TERRENO** - L'immobile pignorato per la piena proprietà risulta essere un terreno ripido – boschivo; sito a CREAZZO (VI), intercluso tra altre zone boschive e campi, raggiungibile tramite sentiero da Via delle Primule;

**la quota di:**

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' dei beni. Gli immobili sono intestati catastalmente ad \*\*\*\*\*.

Sono quindi pervenuti in ragione di **un mezzo ciascuno** in proprietà per successione legittima ad: \*\*\*\*\*.

*2.1.1 Dati Catastali attuali (cfr. pag. 4-7): - Beni Immobili identificati al Catasto terreni:*

- **CORPO A: TERRENO:** Foglio 2, Particella 395, **Qualità bosco ceduo** Classe 1, Consistenza 24 70 are ca, Reddito Dominicale Euro 4,46, Agrario Euro 0,51 .  
N.E.S.O. CONFINI: A.U.I. map.2, A.U.I. map.396, A.U.I map.349, A.U.I. map.426, A.U.I. map.464, A.U.I. map.388.

**3 BENE E UBICAZIONE**



Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi



**Figura 3 - MAPPA ORTOFOTO SATELLITARE**



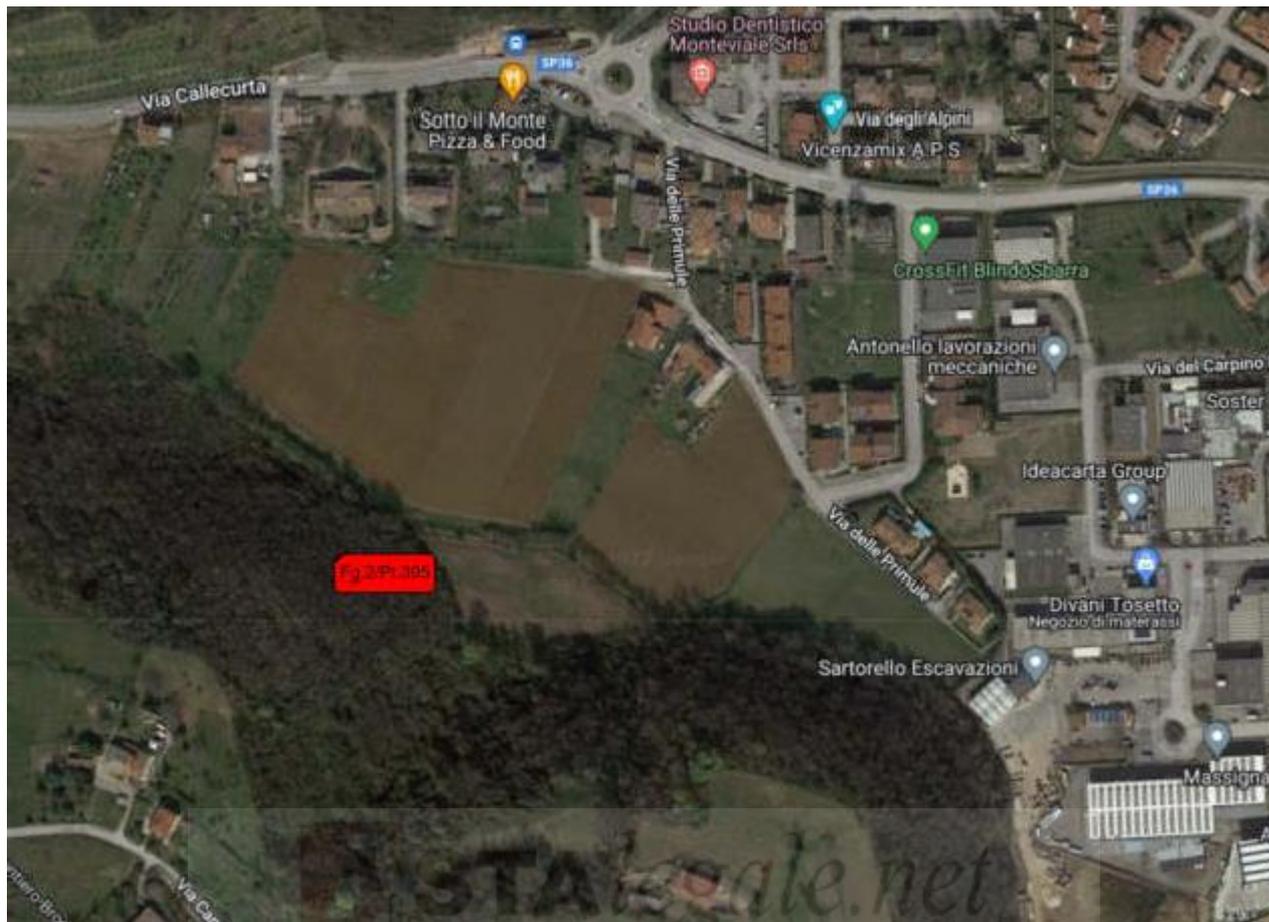
**Figura 4 - MAPPA CATASTALE ELABORATA CON SOGEI**

Dalla sovrapposizione tra ortofoto e WMS catastale non si evidenziano discrepanze degne di nota.

## **2.2 Individuazione caratteristiche di zona**

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi



### 2.2.1 Descrizione sommaria

Trattasi di terreno boscato sito in località CAMPIGNARDI, zona ZTO E .

Il terreno oggetto di stima ha una pendenza collinare, ed è occupato interamente da bosco; non è recintato ed è collocato ad ovest dell'abitato di Creazzo verso Monteviale.

#### **Tipologia forestale e struttura**

Il soprassuolo è quasi interamente occupato da una tipologia quercio-fagetea, che si presenta nella forma ceduo invecchiato, in cui sono localmente presenti individui singoli individui o piccoli nuclei di altri tipi.

#### **Interventi pregressi e stato dei popolamenti**

Il ceduo si presenta in uno stato di invecchiamento dovuto alla mancanza di interventi da parecchi decenni.

#### **Accessibilità del soprassuolo**

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

L'accesso al popolamento oggetto di valutazione può avvenire preferibilmente attraverso la strada che si trova nel fondovalle. In questo caso l'esbosco può avvenire creando delle piste ed esboscando su strada con trattore e verricello.

Complessivamente l'accessibilità al soprassuolo risulta essere pessima per quanto riguarda la zona prossima alla strada mentre risulta essere difficoltoso l'accesso alla parte più alta (lontana dalla strada).

#### 4 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Immobile libero.

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 4.1



**Vincoli:** paesaggistici e idrogeologici

#### LEGENDA PAT CREAZZO

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

-  Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 30.12.23, n.3267
- pat\_024036\_001\_b0101021\_vincolo\_a
-  Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Aree di notevol
-  Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua
-  Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Zone boscate

4.1.1 *Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno*

4.1.2 *Prelazione agraria: nessuna*

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.2.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.2.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

4.3.1 *Iscrizioni:*

- **ISCRIZIONE N. 12146/ 1832 del 28105/2021** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/03/2016 emesso dal Tribunale di Vicenza rep.n. 950/2016.  
A favore: XXXX Sede XXXX Codice fiscale XXX Domicilio ipotecario eletto Avv..  
XXXX XXXX, Contro: \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà in ragione di 50/100 ciascuno.
- **TRASCRIZIONE N. 16996112169 del 20/07/2021** verbale di pignoramento immobili del 05/07/2021 Numero di repertorio 2867/2021 notificato da Ufficiali Giudiziari di Vicenza;  
A favore: XXXX con sede a XXX codice fiscale XXX.  
Contro: \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà in ragione di 50/100 ciascuno.

## **SI PRECISA**

**In Conservatoria, sussistono sia \*\*\*\*\* (SI VEDANO VISURE ALLEGATE);  
COMUNE DI MONTEVIALE- SI LEGGE NELL'ATTO DI MATRIMONIO -  
PARTE II- SERIE A- N.12-\*\*\*\*\*  
Annotazione dell'ufficiale dello stato Civile Monica Faggionato in data 25-05-**

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

2005: che \*\*\*\*\* ha assunto il nuovo nome di XXX come da annotazione apposta a margine dell'atto di nascita n.3577 parte I serie A anno 1965, del Comune di Vicenza in data 13.05.2005.

### **ISTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE**

**Annotazione dell'ufficiale dello stato Civile Monica Faggionato in data 29-02-2012:** Con atto in data 16 Febbraio 2012 repertorio n.64791 a rogito del notaio dottor. Anna Maria Fiengo dei distretti notarili riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa gli sposi \*\*\*\*\* entrambi residenti a XXX, hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art.167 c.c.

**Annotazione dell'ufficiale dello stato Civile Monica Faggionato in data 19 maggio 2016:** In data 15/03/2016 \*\*\*\*\* hanno presentato ricorso al Tribunale di Vicenza per ottenere la cessazione degli effetti civili cui si riferisce l'atto di matrimonio.

**Annotazione dell'ufficiale dello stato Civile Monica Faggionato in data 09 aprile 2018:** Con sentenza del Tribunale di Vicenza n.1663/16 in data 07-07-2016 depositata in data 24-10-2016 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce nell'atto controscritto.

4.4.1 Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.4.2 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento: *Nessuna*

4.5 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.5.1 Conformità urbanistico edilizia *si veda cdu*

4.5.2 Conformità catastale:

Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), in merito ai seguenti beni-

L'intestazione catastale nei registri immobiliari del bene oggetto di esecuzione **non è conforme** alle risultanze: - a livello di visure storiche catastali, l'esperto ha riscontrato che in **banca dati gli intestatari non sono stati aggiornati, ovvero non corrispondono con esegutati**; è necessario fare un allineamento delle ditte cancellando l'usufrutto della sig.ra \*\*\*\*\* e correggendo i dati con la nuova proprietà, visto che \*\*\*\*\* (SI VEDANO DOCUMENTI ALLEGATI). Trattasi di incombente che – salvo diverso provvedimento del GE – potrà essere effettuato anche prima del decreto di trasferimento, dandone atto in perizia;

## **5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

**Debitori:**

signori:  
\*\*\*\*\*.

**Locazione: -**

**Comodato: nessuno**

**Assegnazione al coniuge: nessuna**

**Altro:**

**Sine titolo: nessuno**

**Opponibilità (art. 2923 c.c.): no**

**Oneri: Non verificabili**

**6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**6.1 Attuale proprietario**

Agli esecutati gli immobili in oggetto sono pervenuti in ragione atto di donazioni del 29 aprile 1975 rep.n.19957-Voltura in atti dal 20/01/01986- Rogante: notaio Giuseppe Feriani di Barbarano Vicentino trascritto il 30 maggio 1975 ai nn.5776/3180 da potere di \*\*\*\*\* nata a XXXX.

N. B. Risulta trascritto ai nn. 6684/5500 in data 28/05/1980 atto di acquiescenza a donazioni del 15 maggio 1980 rep.n. 39609 del Not. Giuseppe Feriani di Vicenza a favore e contro \*\*\*\*\*.

**6.2 Precedenti proprietari**

**proprietari da data antecedente il ventennio:**

**- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:**

\*\*\*\*\*

Dall'Analisi delle visure ipotecarie non risulta trascritta alcuna accettazione espressa o tacita di eredità in morte di \*\*\*\*\*;



**COMUNE DI CREAZZO**

Provincia di Vicenza

Piazza del Comune 6 - tel. 0444/338263 fax. 0444/338299 - c.f. e P.IVA 00264180241

E-mail: edilizia.urbanistica@comune.creazzo.vi.it

Web-site: www.comune.creazzo.vi.it

---

Prot n. 27161/21 - 28366/21/ATLP  
Pratica n. T2021050

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
(Art. 30 D.P.R. n. 380 del 06/06/01)

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi



COMUNE DI CREAZZO  
Provincia di Vicenza

<b>Fg.</b>	<b>M.n.</b>	<b>P.I. vigente</b>	<b>N.T.O.</b>	<b>Vincolo Paesaggistico</b>
<b>2</b>	<b>395</b>	<b>Z.T.O. E</b>	<b>Artt. 37-42</b>	<b>D. Lgs. 42/2004 e idrogeologico R.D.L. 3267/23</b>

- Sono fatte salve le disposizioni del Codice della Strada D. Lgs. 30 Aprile 1992, n. 285 e relativo  
Regolamento di esecuzione e attuazione.



## **7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### ***7.1 Criterio di Stima***

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del *"più probabile valore in libero mercato"* e del *"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"* nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

### **Basi del valore**

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. "*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4,2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.*

## **7.2 Valore e vendibilità**

### **7.2.1 Procedimento di stima utilizzato**

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

Sulla base del sopralluogo e degli esami in situ nonché dell'esame a campione del mercato immobiliare locale dei terreni, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di valutazione, della effettiva possibilità di utilizzo e in relazione alla documentazione in possesso si è proceduto alla stima del bene alla data odierna. Considerati dunque tutti i fattori, diretti ed indiretti, intrinseci ed estrinseci, le condizioni generali del mercato e quanto altro possa contribuire a determinare il più probabile valore del bene inteso come medio, ordinario e continuativo è stato determinato il più probabile valore di mercato del bene. Nel caso in esame, con compravendite relative a beni di terreni simili a quello oggetto di valutazione, si è optato per una stima comparativa con 2 METODI : **1) CALCOLO del Valore di un bosco in un momento intermedio del ciclo dato dal valore del suolo nudo + il valore delle piante in piedi (prezzo di macchiatico)**

Il valore di macchiatico è dato dalla formula:

$$V_m = V_{ass} - C_t$$

Dove: **V<sub>m</sub>**: valore di macchiatico

**V<sub>ass</sub>**: valore degli assortimenti ritraibili franco strada camionabile

**C<sub>t</sub>**: costi di trasformazione

**SI PRECISA:-** che le condizioni di accessibilità del bosco oggetto di stima sono valutate peggiori rispetto alla media;

- che il ciclo di vita delle piante pronte per l'utilizzazione, quando si deve valutare il soprasuolo, è di 40/50 anni. Nel nostro caso hanno già raggiunto la maturità tale da permettere il loro impiego.

**1) CALCOLO VALORE** – L'esperto ha tenuto conto che esaminata l'area boschiva, su una superficie campione di 400,00 mq vi è la presenza di 50 piante di Ø17,00 cm per un'altezza media di 8,50 m.

La porzione presa a campione ha una forma geometrica quadrata con lato 20,00 m x 20,00 m.

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

Il lotto in esame che ha un'estensione di 2.470,00 mq è divisibile in 6 porzioni, di seguito denominate PARTI.

### SVOLGIMENTO

Il valore del volume delle piante "in piedi" è di 30,00 € al mc.

Considerando la quantità di 10,00 mc, ricavati da:

AREA CERCHIO = area del tronco =  $r \times r \times 3,14 = 0,085 \text{ m} \times 0,085 \text{ m} \times 3,14 = 0,0023 \text{ mq}$

VOLUME PIANTA =  $0,0023 \text{ mq} \times 8,5 \text{ m} = 0,20 \text{ mc} \times 50 \text{ piante di faggio} = 10,00 \text{ mc}$

su 400,00 mq, il totale è pari a:

superficie totale dell'area boschiva **2.470,00 mq**

### DIVISO

superficie porzione campione **400,00 mq**

RISULTA : 6 PARTI X 10,00 mc = 60,00 mc

- VALORE DEL MACCHIATICO considerando le spese relative alla trasformazione, taglio, esbosco, trasporto, assicurazione, direzione, spese varie ed interessi, è pari a:

~~60,00 mc X 30,00 €/mc = 1.800,00 €~~

- VALORE DEL SUOLO DEL TERRENO (in pendenza e boschivo) considerando i valori di terreni oggetto di trattative di compravendite nel 2022 si determina un valore del terreno pari a 3,00 €/mq.

Creazzo - VICENZA - Appezamento di terreno agricolo pianeggiante di forma irregolare, parzialmente recintato, avente una superficie catastale complessiva di mq. 10.772 con accesso da stradina sterrata a servizio anche di altre proprietà. Immobile soggetto a E.C. n.ro 311/2020 - LOTTO 2 - [-]

51.000 € | m² 10772  
prezzo al m²: 4 €/m²

AGENZIA IMMOBILIARE, VERONA - PORTA PALIO

~~2.470,00 mq X 3,00 €/mq = 7.410,00 €~~

VALORE DEL BENE: 1.800,00 € + 7.410,00 € = **9.210,00 €**

L'esperto ha scelto di Non utilizzare il VaM

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

Il V.A.M. è previsto dall'art. 16 L. 865/1971 ed era utilizzato essenzialmente per la determinazione della misura dell'indennità di esproprio (quindi un ambito completamente diverso dalla stima in ambito civilistico, nei rapporti tra privati).

In aggiunta, e questo è tranchant, va rammentato che l'utilizzo del V.A.M. ai fini della determinazione della stessa indennità di esproprio è stato dichiarato incostituzionale (C.Cost. 181/2007), in quanto, sulla scorta dell'art. 1 Protocollo aggiuntivo C.E.D.U., l'indennità di esproprio deve tendenzialmente coincidere col reale valore di mercato del terreno espropriato e l'applicazione del V.A.M. portava a indennizzi di gran lunga inferiori al valore di mercato.

Non si può pensare quindi di applicare in ambito civilistico, ai fini della determinazione del valore civile di mercato di un terreno, uno strumento, il V.A.M., che non solo era previsto per la diversa materia dell'espropriazione per pubblica utilità, ma addirittura ai fini dell'espropriazione stessa è stato già riconosciuto come del tutto inadeguato nientemeno che con sentenze della Corte Costituzionale<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> **L'INCOSTITUZIONALITÀ DEI VAM**

*“Con la sentenza 181 in commento la Corte Costituzionale, proseguendo nell'opera di adeguamento del diritto interno alle prescrizioni della CEDU, già intrapresa con le sentenze nn. 348 e 349 del 2007, **dichiara incostituzionale il criterio di indennizzo dei suoli agricoli o non edificabili basato sulla determinazione del relativo valore agricolo medio**. La Consulta prende ancora una volta le mosse dai principi espressi dalla Corte Europea dei Diritti dell'Uomo secondo cui il Protocollo n. 1 della Convenzione EDU impone che il ristoro dovuto al proprietario debba, di regola, coincidere con l'intero valore del bene espropriato salvo i casi in cui la procedura espropriativa sia diretta a realizzare obiettivi generali di riforma economica o di giust... **OMISSIS** ...RLF. Tali principi, a detta della Consulta, valgono tanto per i suoli edificabili che per quelli agricoli o non edificabili. In entrambi i casi l'indennizzo può rappresentare un ristoro adeguato all'effettivo valore del bene **solo se ne rispecchia tutte le caratteristiche che possono determinarne un apprezzamento**. Il cd. VAM, a detta della Consulta, non realizza tale condizione in quanto si basa su elementi astratti e sganciati dalle effettive qualità del fondo espropriato. Invero, non è solo il tipo di coltura praticato che, secondo la Corte costituzionale, può valere a determinare il valore di mercato del terreno agricolo, a ciò concorrendo anche altre caratteristiche concrete quali la sua esposizione, l... **OMISSIS** ... a fonti di irrigazione, la presenza di energia e persino la maggiore o minore perizia del suo coltivatore. Di tutte queste circostanze il criterio indennitario basato sul valore agricolo medio non consente di tenere conto. L'ancoraggio della indennità di espropriazione alle concrete caratteristiche del bene espropriato non è, peraltro, una novità nella giurisprudenza della Corte Costituzionale. La stessa sentenza in commento richiama sul punto la pronuncia n. 5 del 1980 con cui fu dichiarata l'incostituzionalità della legge 865 del 1971 nella parte in cui sanciva l'applicazione del criterio del valore agricolo medio ai suoli edificabili sterilizzandone, così, le più importanti qualità economiche[1] . Successivamente all... **OMISSIS** ... 1980 la Consulta si dimostrò, tuttavia, meno rigorosa nella applicazione del predetto principio. In particolare, essa nel 1997 dichiarò infondata la questione di costituzionalità del VAM come criterio di indennizzo dei suoli agricoli, che i giudici remittenti avevano prospettato in ragione della sua enorme sproporzione rispetto ai valori di mercato, ritenendo che il valore agricolo medio rispecchiasse le caratteristiche essenziali del bene in ragione del suo riferimento alle colture effettivamente praticate o a quelle prevalenti nella zona[2]*

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

## **LOTTO 2**

### **CORPO A) VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI CUI AL PUNTO A ALLA DATA DI APRILE 2022**

#### **Valore di mercato attribuito:**

In relazione, quindi, all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, allo stato di conservazione, alla tipologia del terreno, alla pendenza, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bosco ceduo, alle potenzialità commerciali dell'immobile, dell'effettivo diritto di proprietà, conteggiando le superfici determinate operando su dati metrici desunti dalle visure catastali allegate, si ritiene ragionevole stimare il bene a misura in ragione di:

---

€ 9.210,00 ( novemiladuecentodieci,00)

---

#### **Valutazione della Quota:**

Tenendo conto che l'immobile è in quota di proprietà 1/1, il valore determinato è globalmente assegnato/in quota per:

---

€ 9.210,00 ( novemiladuecentodieci,00)

---

### **7.2 Fonti di informazione**

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico-urbanistico del Comune di Creazzo (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e dati OMI.

### **7.3 Valutazioni delle superfici**

---

. Oggi la Corte Costituzionale afferma che tale precedente non è più compatibile con i dettami della CEDU così come interpretati dalla Corte Europea chiamata ad applicarla: non è sufficiente, pertanto... **OMISSIS** ...determinazione dell'indennizzo prenda in considerazione solo alcune delle caratteristiche economicamente rilevanti del fondo, occorrendo invece, tenere in considerazione tutte le qualità che incidono sulla potenziale utilizzazione economica del bene abitato. Salvo ulteriori interventi del legislatore pare doversi escludere l'automatica applicabilità ai terreni non edificabili della riduzione del 25% dell'indennità prevista dall'art. 37 comma 1 con riguardo a quelli edificabili espropriati in attuazione di riforme politico-sociali. Infatti, anche al di là del dato letterale della previsione, che in alcun modo può essere riferibile alle aree non edificabili, non appare affatto scontato che il legislatore debba operare un analogo... **OMISSIS** ...igatore della misura dell'indennizzo per le aree prive di connotati edificatori il cui valore, seppur ora parametrato al prezzo di mercato, rimane, comunque, di gran lunga inferiore a quello relativo ai suoli fabbricativi." (LA NUOVA INDENNITÀ DI ESPROPRIO PER LE AREE NON EDIFICABILI"- EDIZIONI EXEO-LORO, PAOLO)

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

Destinazione	Superficie	Valore intero	Valore diritto
terreno	2.470,00	€ 9.210,00	€ 9.210,00
		<b>€ 9.210,00</b>	<b>€ 9.210,00</b>

#### 7.4 Adeguamenti e correzioni alla 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita: <b>Riduzione del 15% sul valore dell'intero:</b>	<b>€ 7.828,50</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>nessuna</b>
Spese condominiali insolte gestione ultimo biennio	-

#### 7.5 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale e messa a norma parapetti a carico della procedura: <b>Valore dell'intero:</b>	<b>€ 7.828,50</b>
--	-------------------

#### 7.6 Giudizio di vendibilità

**Scarsa la possibilità di vendita dei beni pignorati** per la mancanza di scambi di transazioni riguardanti aree boschive.

#### 7.7 Forme di pubblicità

La vendita forzata dell'immobile dovrebbe essere pubblicizzata via internet (SITI NAZIONALI) e con i giornali di settore- vendite immobiliari, con apposizione di un cartello, con i proprietari di aree limitrofe.

## 8 COMODA DIVISIBILITA'

### 8.1 Giudizio

La divisibilità non viene considerata in quanto non attuabile logisticamente e strutturalmente all'immobile oggetto di stima.

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

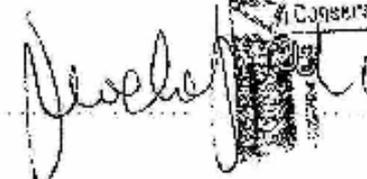
**ANALISI DATI AGGIUDICAZIONI ASTA LEGALE**

Dall'analisi dei dati presenti tra gli immobili già aggiudicati nella zona non si rilevano dati sufficienti per stabilire un valore medio di aggiudicazione.

Vicenza, 08/04/2022

Il Perito

Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti,  
Architetti, Ingegneri e  
Costruttori Provincia di Vicenza



**MICHELA  
MARCHI**  
n° 145



Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi