



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 340/2022

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. M. Nitti**

Creditore procedente: **Tiberius SPV S.r.l.**

Debitori: _____

Custode: **IVG Vicenza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

LOTTO 1

Apprezzamento di terreno

Bassano del Grappa – località Rubbio (Vi)

Esperto incaricato: **arch. Emanuela Sbrissa**

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Padova al n° 1780

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Padova al n° 2479

con studio a Bassano del Grappa (VI) Largo Parolini n. 79 – tel. 0424.524593 fax 0424.231631

email: emanuela@giupi.it - pec: emanuela.sbrissa@archiworldpec.it



1. SCHEDA SINTETICA E INDICEProcedura **E.I. n. 340/2022 R.G.**

Giudice dr. M. Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12.10.2023

Esperto Arch. Emanuela Sbrissa

Diritto pignorato (cfr pag. 3): quota 1/1 proprietà**Tipologia bene** (cfr pag. 3): appezzamento di terreno in zona boschiva**Ubicazione** (cfr pag. 3): Comune di Bassano del Grappa, località Rubbio**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 8): Comune di Bassano del Grappa – Sez. Valrovina, Catasto Terreni, foglio 4

P.lla 16, bosco ceduo, cl. 3, mq 39843, r.d.€ 22,63 – r.a. € 6,17

P.lla 17, bosco ceduo, cl. 4, mq 23372, r.d. € 12,07 – r.a. € 2,41

P.lla 65, bosco ceduo, cl. 3, mq 31870, r.d. € 18,11 – r.a. € 4,94

Stato (cfr pag. 8): buono**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag.15): conforme – vedasi Attestazione urbanistica in allegato**Valore di mercato** (cfr pag.16): €. 93.000,00**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag.17): €. **79.000,00****Vendibilità/appetibilità** (pag.18): scarsa**Iniziative di vendita** (cfr pag. 18): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale, cartello informativo al di fuori della proprietà**Occupazione** (cfr pag. 10): nella disponibilità dell'esecutato**Titolo di occupazione** (cfr pag.10): Atto di Compravendita del Notaio G. Fietta del 07.08.2003 rep. 129041.**Problemi particolari – informazioni utili - criticità** (cfr pag. 18): i terreni sono accessibili a piedi attraverso sentiero montano non segnalato che attraversa altre proprietà boschive.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI₁

Data nomina: 11.10.2022

Data udienza: 12.10.2023

Operazioni svolte dall’C.T.U.

1. studio documenti di causa;
2. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari;
3. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, geo-riferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell’immobile;
4. Richiesta C.D.U. e documentazione urbanistica c/o Comune di Bassano del Grappa;
5. Acquisizione di Atti notarili e documenti tramite canali informatici e postali;
6. 16.11.2022 – accesso con Custode Giudiziario e rappresentante società esecutata. Esecuzione rilievo fotografico;
7. Ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards), ricerca valori agricoli medi provincia di Vicenza;
8. Richiesta ad Astalegale Spa dati aggiudicazioni aste nel Comune di Bassano del Grappa;
9. Invio della relazione di stima alle parti;
10. Deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte.

3. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE IMMOBILI

3.1 Diritto

Quota di 1/1 piena proprietà - _____

3.2 Descrizione sintetica

Il bene oggetto di procedura esecutiva è un appezzamento di terreno sito in zona montana catastalmente individuato in n. 3 unità identificate al C.T. del Comune di Bassano del Grappa, fg 4 p.lla 16-17-65.

L’appezzamento è planimetricamente di forma irregolare, in pendenza, ed è accessibile da sentiero pedonale che parte da Via Monte Caina – Contrà Casoni Alti e attraversa altre proprietà.



Si riporta nel seguito ortofoto.



3.3 Descrizione generale

Terreno lasciato a bosco (principalmente noci) di forma irregolare e in pendenza, situato a circa 950 metri d'altezza nel Comune di Bassano del Grappa, a Nord-Est rispetto il centro della frazione di Rubbio, con accesso pedonale attraverso altre proprietà, da sentiero che parte da Via Monte Caina-Contrà Casoni Alti.

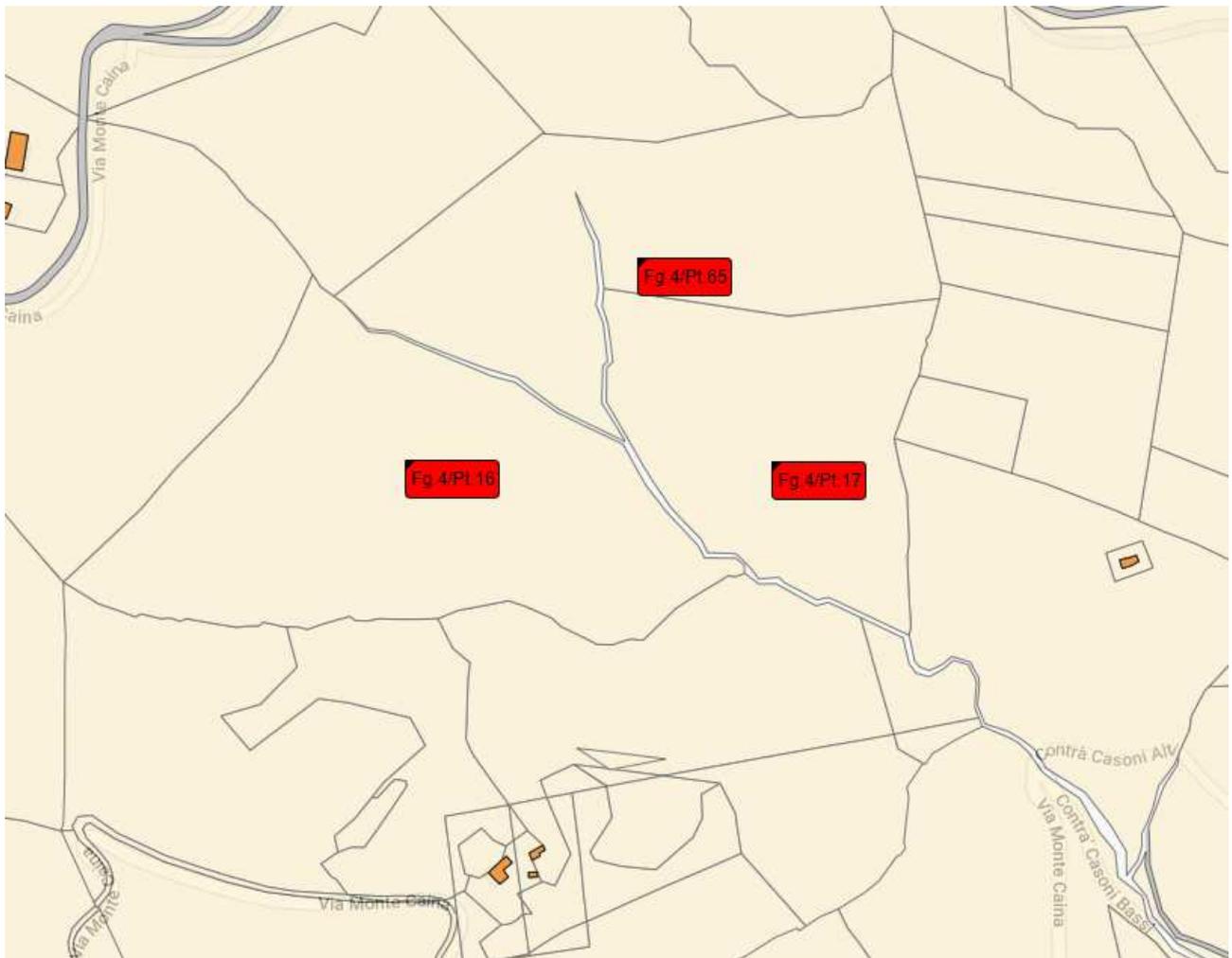
Il terreno forma un unico appezzamento della superficie catastale complessiva di mq 95.085.

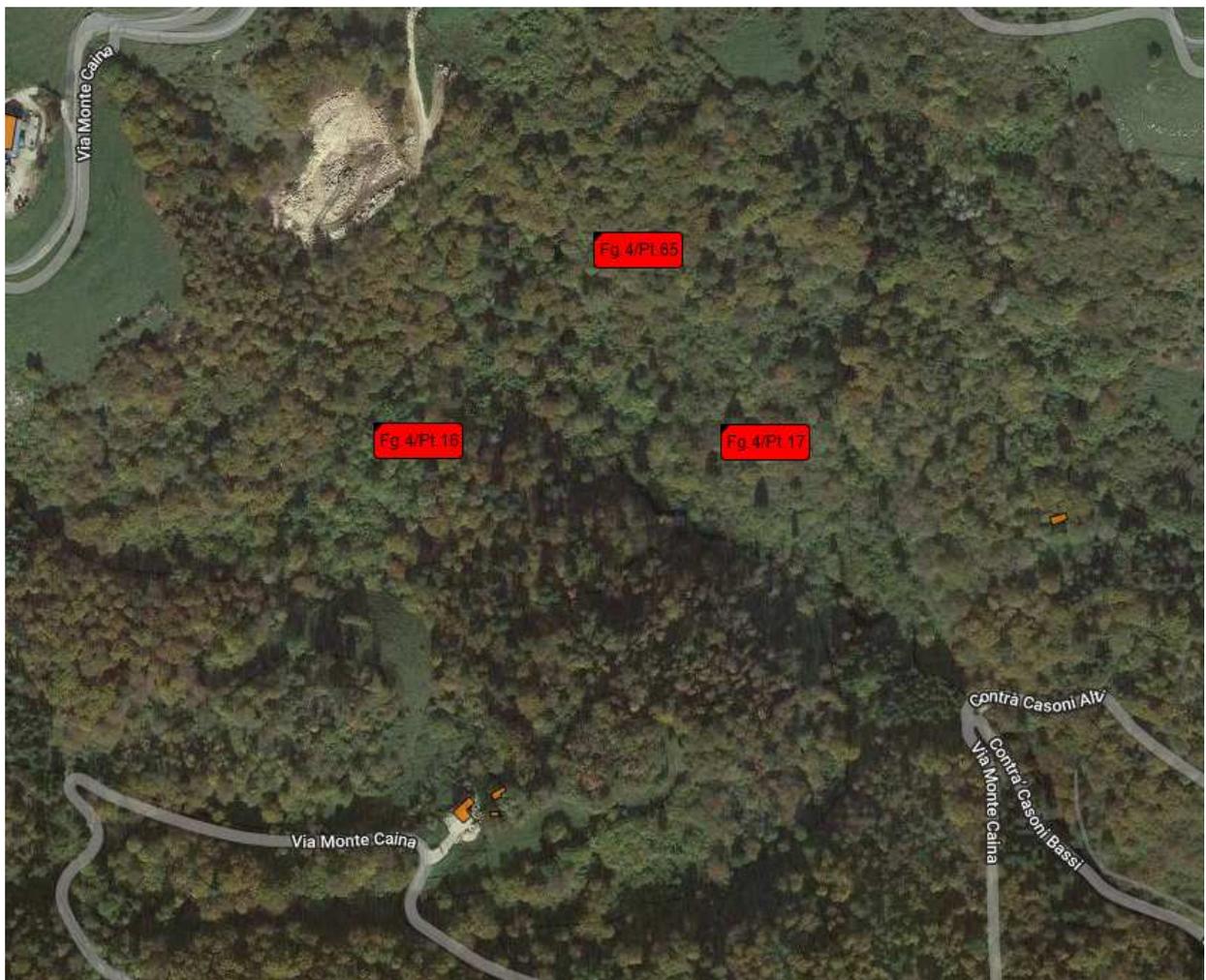
N.B.: si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico. Le superfici delle aree dei terreni sono state ricavate dai dati riportati nelle visure catastali e pertanto possono essere suscettibili di variazioni a seguito di rilievi topografici esatti. Ogni specifica attività di verifica dimensionale ed eventuale riconfinamento, 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

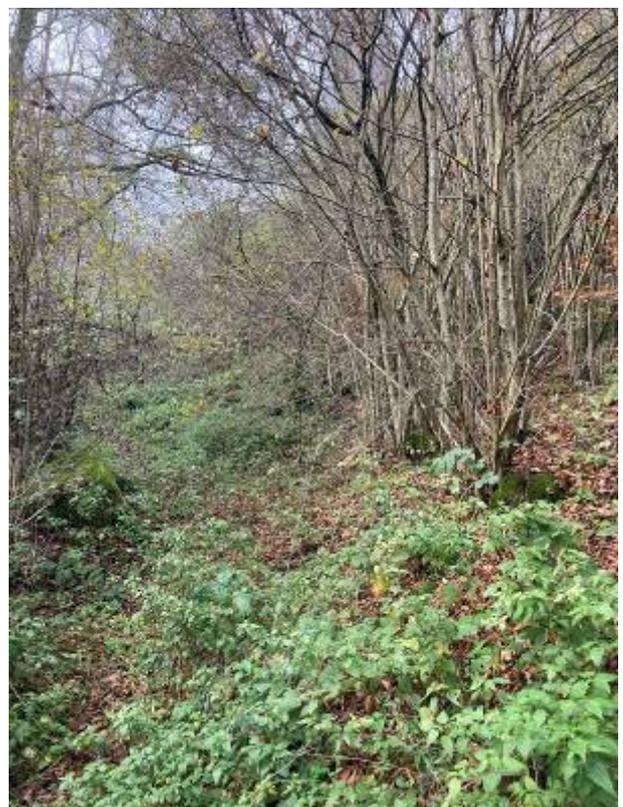
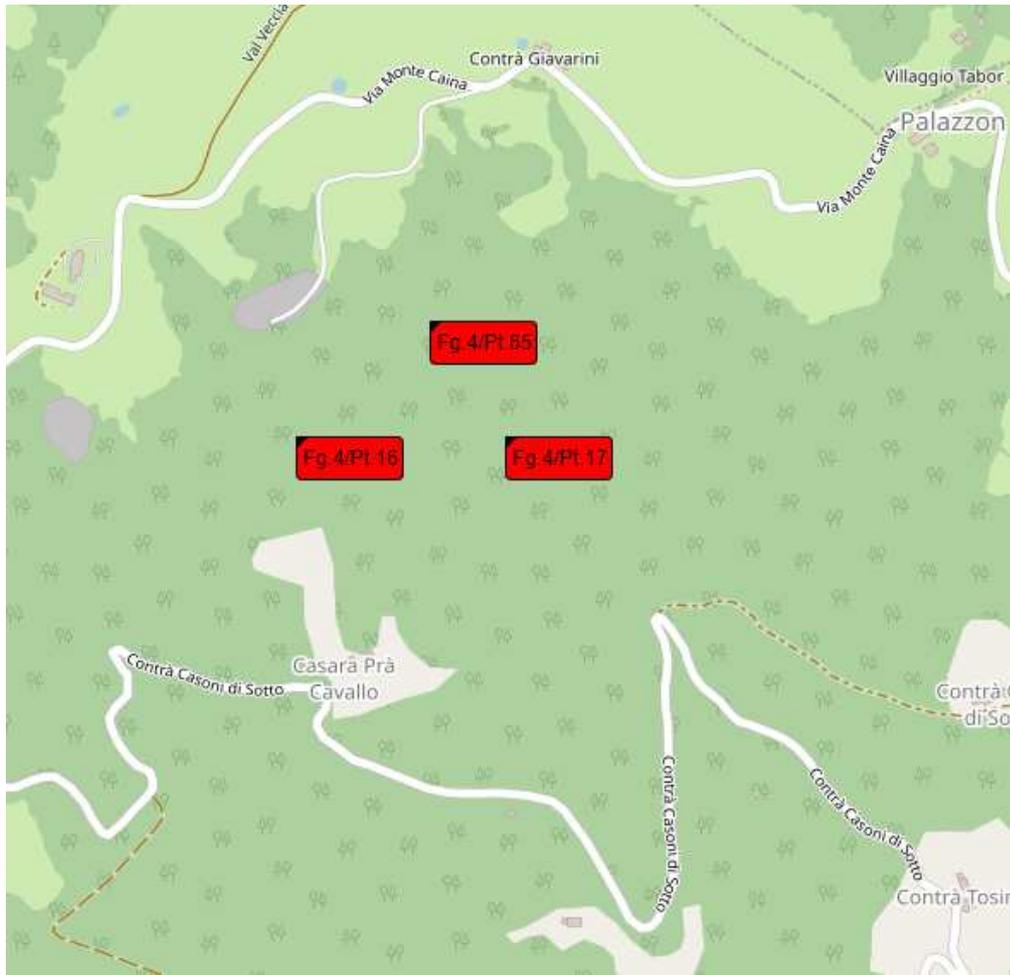


eseguiti sondaggi geognostici e controlli di vario tipo dei terreni per verificare tipologia, qualità e condizione dei terreni stessi. Pertanto, nel caso che i sottosuoli e i soprasuoli dei terreni risultassero “inquinati” da qualsiasi sostanza e materiale, tutti i costi e gli oneri connessi per le necessarie bonifiche saranno a carico degli acquirenti dei terreni stessi e si considerano ricompresi nell’abbattimento del 15% del valore per vendita forzata degli immobili.

Di seguito si riporta estratto planimetrico:









3.4 Necessità di interventi manutentivi urgenti

Il terreno non necessita di particolari interventi se non l'ordinaria manutenzione.

3.5 Certificazione energetica

Nessuna.

3.6 Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

Si riporta nel seguito una tabella con il calcolo della superficie catastale del terreno rilevata dalle visure catastali.

descrizione	Consistenza (mq)	rapp. Mercantile	Sup. commerciale (mq)
p.lla 16 - bosco ceduo	39843	1,00	39.843
p.lla 17 - bosco ceduo	23372	1,00	23.372
p.lla 65 - bosco ceduo	31870	1,00	31.870
Totale seminativo		mq	95.085

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale.

4. DESCRIZIONE CATASTALE

4.1 Dati catastali attuali

Comune di Bassano del Grappa – sez. Valrovina, Catasto terreni, fg. 4

P.lla 16, bosco ceduo, cl. 3, mq 39.843, r.d.€ 22,63 – r.a. € 6,17

P.lla 17, bosco ceduo, cl. 4, mq 23.372, r.d.€ 12,07 – r.a. € 2,41

P.lla 65, bosco ceduo, cl. 3, mq 31.870, r.d.€ 18,11 – r.a. € 4,94

Proprietà:

_____ – proprietà 1/1

4.2 Confini

p.lla 16

N.E.S.O.: p.lla 14, p.lla 12, p.lla 65, p.lla 17, p.lla 142, p.lla 145, p.lla 163, p.lla 19 fg 5

p.lla 17

N.E.S.O.: p.lla 65, p.lla 43, p.lla 118, p.lla 191, p.lla 140, p.lla 142, p.lla 16

p.lla 65

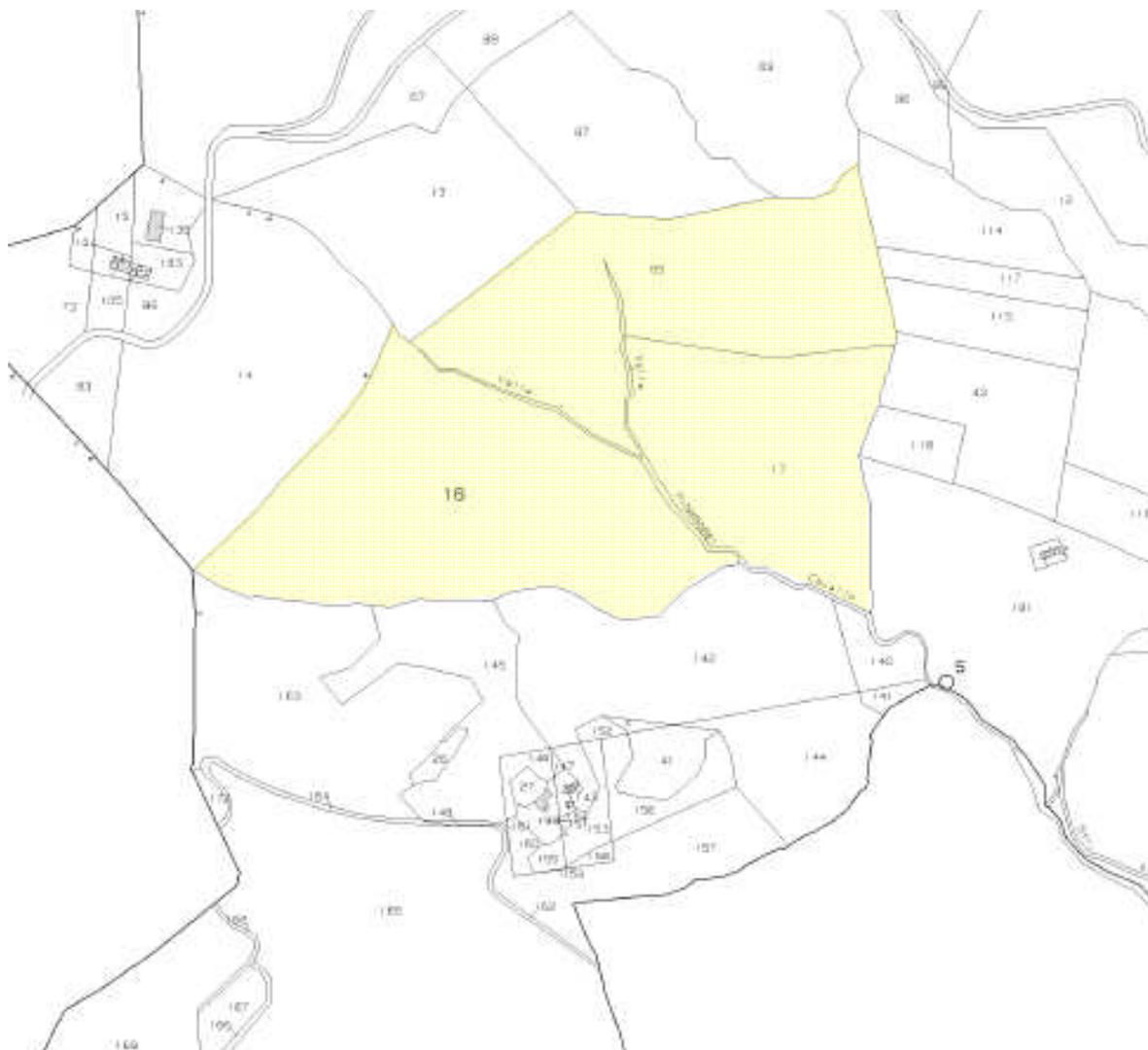
N.E.S.O.: p.lla 13, p.lla 87, p.lla 69, p.lla 114, p.lla 117, p.lla 115, p.lla 43, p.lla 17, p.lla 16

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali e i dati del pignoramento corrispondono.



4.4 Estratto di mappa catastale



Comune di Bassano del Grappa – sez. Valrovina

C.T. fg. 4 p.lla 16-17-65

Figura 1. Estratto mappa catastale.



5. STATO DI POSSESSO

Immobilie occupate da: l'appezzamento di terreno al momento del sopralluogo era nella disponibilità dell'esecutata.

Titolo di occupazione

(sine titolo – senza titolo opponibile alla procedura - ovvero indicare il titolo – es. comodato o locazione o assegnazione coniuge -, affitto d'azienda, ecc., data certa documentata, ammontare eventuale canone, congruità ex art. 2923 co. III c.c. del canone stesso): Atto di compravendita del Notaio G. Fietta rep. 129.041 del 07.08.2003 – trascritto a Bassano del Grappa il 29.08.2003 ai nn. 9451/6517.

Verifica congruità canone di locazione.

Verifica se il Canone di locazione sia inferiore di 1/3 del valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni, al fine di consentire al Giudice dell'esecuzione, ed all'eventuale aggiudicatario, di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, 3° comma C.C.
Nessun contratto da verificare.

6. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

6.1 Vincoli e oneri giuridici

Usufrutto, uso, abitazione: no

Servitù: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: no

6.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

ISCRIZIONI

Nessuna nota

7. PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1. Nota di Trascrizione R.G. 8258 e R.P. 5953 del 03.08.2022

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Vicenza del 18.07.2022 rep. 3846 a favore di Tiberius SPV S.r.l. e contro:

_____ – quota 1/1 proprietà

Comune di Bassano del Grappa – sez. Valrovina – Catasto Terreni, fg 4

P.lla 16 – terreno di mq 39843



P.lla 17 – terreno di mq 23372

P.lla 65 – terreno di mq 65

7.1 Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.)

Nessuno

7.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Saranno cancellate nel contesto della procedura le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli elencate al precedente paragrafo 6.2 e la trascrizione del pignoramento.

7.3 Oneri condominiali

Regolamento condominiale e tabelle millesimali: no

Servitù o altri particolari vincoli condominiali: no

Impianti condominiali ad uso comune: no.

Spese annue di gestione e manutenzione ordinarie: nessuna

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: no

Eventuali procedimenti giudiziari in corso: Nessuno

7.4 Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

Nessuno, tranne gli eventuali oneri per la regolarizzazione catastale ed edilizio-urbanistica dell'immobile.

7.5 Suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

8. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE

8.1 Atto di provenienza

Trascrizione a favore R.G. 9451 R.P. 6517 del 29.08.2003

Atto tra vivi - compravendita del Notaio G. Fietta del 07.08.2003 rep. 129041/36943 contro _____ e a favore di _____:

quota 1/1 proprietà

Comune di Bassano del Grappa – sez. Valrovina - Catasto Terreni – fg 4

P.lla 16 – terreno di mq 39843

P.lla 17 – terreno di mq 23372

P.lla 65 – terreno di mq 65

+ altri beni



8.2 Elenco precedenti proprietari nel ventennio

Dal 07.08.2003 ad oggi – proprietà eseguita

Precedentemente:

1. _____, nato a _____, quota 1/1 proprietà a seguito di Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione di _____ del 05.11.2001 rep. 55/542 dell'Ufficio Registro di Bassano del Grappa – trascritto il 01.12.2001 ai nn. 10791/7846.

8.3 Storia catastale

Dati catastali attuali

Comune di Bassano del Grappa – sez. Valrovina, Catasto terreni, fg. 4

P.lla 16 bosco ceduo, cl. 3, sup. 39843 mq, r.d.€ 22,63 – r.a. € 6,17

P.lla 17 bosco ceduo, cl. 4, sup. 23372 mq, r.d.€ 12,07 – r.a. € 2,41

P.lla 65 bosco ceduo, cl. 3, sup. 31870 mq, r.d.€ 18,11 – r.a. € 4,94

Proprietà:

_____ – proprietà 1/1

Variazioni storiche Catasto Terreni

Le p.lle 16-17-65 sono tale fin dall'impianto meccanografico del 31.01.1972.

Di seguito visura catastale



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2022

Data: 11/11/2022 Ora: 17.31.16 Segue
Visura n.: T326981 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BASSANO DEL GRAPPA (Codice:A703B) Sezione VALROVINA (Provincia di VICENZA) Foglio: 4 Particella: 16
Catasto Terreni	

INTESTATO

1	P.R. S.R.L. Sede in VICENZA (VI)	03073060240*	(1) Proprieta' 1/1
---	----------------------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	4	16		-	BOSCO CEDUO 3	3 98 43		Euro 22,63 L. 43.827	Euro 6,17 L. 11.953	Impianto meccanografico del 31/01/1972
Notifica				Farita	1798					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/08/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 07/08/2003 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 129041 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6317.1/2003 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 01/09/2003		

Situazione degli intestati dal 05/05/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 07/08/2003
DATI DERIVANTI DA	TESTAMENTO OLOGRAFO del 05/05/2001 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 100475 - UR Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume I n. 1247 registrato in data 06/06/2001 - SUCC. TESTATA DI PIZZATO RIZZIERI Voltura n. 165321.5/2003 - Pratica n. 183358 in atti dal 06/06/2003		

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2022

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 05/05/2001
2			(30) Usufruttuario parziale fino al 05/05/2001
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 31/01/1972	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2022

Dati della richiesta	Comune di BASSANO DEL GRAPPA (Codice:A703B) Sezione VALROVINA (Provincia di VICENZA) Foglio: 4 Particella: 17
Catasto Terreni	

INTESTATO

1	P.R. S.R.L. Sede in VICENZA (VI)	03073060240*	(1) Proprieta' 1/1
---	----------------------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	4	17		-	BOSCO CEDUO 4	2 33 72		Euro 12,07 L. 23.372 Euro 2,41 L. 4.674	Impianto meccanografico del 31/01/1972
Notifica		Partita		1798					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/08/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 07/08/2003 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 129041 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6517.1/2003 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 01/09/2003	

Situazione degli intestati dal 05/05/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 07/08/2003
DATI DERIVANTI DA		TESTAMENTO OLOGRAFO del 05/05/2001 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 100475 - UR Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 1 n. 1247 registrato in data 06/06/2001 - SUCC. TESTATA DI PIZZATO RIZZIERI Voltura n. 163321.5/2003 - Pratica n. 183358 in atti dal 06/06/2003	

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2022

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(30) Usufruttuario parziale fino al 05/05/2001
2			(1) Proprieta' fino al 05/05/2001
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 31/01/1972	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2022

Dati della richiesta	Comune di BASSANO DEL GRAPPA (Codice:A703B) Sezione VALROVINA (Provincia di VICENZA)
Catasto Terreni	Foglio: 4 Particella: 65

INTESTATO

1	P.R. S.R.L. Sede in VICENZA (VI)	03073060240*	(1) Proprieta' 1/1
---	----------------------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	4	65		-	BOSCO CEDUO 3	3 18 70		Euro 18,11 L. 35.057	Euro 4,94 L. 9.561	Impianto meccanografico del 31/01/1972
Notifica					Partita		1798			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/08/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 07/08/2003 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 129041 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6517.1/2003 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 01/09/2003		

Situazione degli intestati dal 05/05/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 07/08/2003
DATI DERIVANTI DA	TESTAMENTO OLOGRAFO del 05/05/2001 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 100475 - UR Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 1 n. 1247 registrato in data 06/06/2001 - SUCC. TESTATA DI PIZZATO RIZZIERI Voltura n. 165321.572003 - Pratica n. 183338 in atti dal 06/06/2003		

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2022

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 05/05/2001
2			(30) Usufruttuario parziale fino al 05/05/2001
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 31/01/1972		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

9. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1 Inquadramento urbanistico intero

È stato acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano del Grappa il 27.04.2023 il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per gli immobili in esame.

L'area censita catastalmente al Catasto foglio 4 p.lle 16-17-65 classificata nel P.I. seguente modo:

- Zona agricola di Montagna (art. 36-37 delle N.T.O.).

Inoltre ricadono in "Terreno non idoneo all'edificabilità e zona soggetta a dissesto idrogeologico con frane attive e zone di accumulo per le quali vale l'art. 8.4 delle N.T.A. del P.A.T.; parte delle p.lle 16-17-65 ricadono in "Buffer zone ovvero zone di amplificazione degli Habitat" per la quale vale l'art. 2 del Prontuario di Mitigazione ambientale P.M.A.

Si rimanda agli allegati per la più puntuale normativa urbanistica.

9.2 Titoli abilitativi edilizi

Nessun titolo edilizio reperito.

9.3 Difformità edilizio-urbanistiche

Nessuna

9.4 Difformità catastali

Nessuna

9.5 Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi

Nessuna

9.6 Regolarizzazione catastale e relativi costi

Nessuna

10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

10.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta 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”.

Il metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Per la stima di cui alla presente relazione non è stato possibile applicare, al fine della valutazione immobiliare, il procedimento del confronto (o Market Comparison Approach – M.C.A.) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita (almeno n. 3) realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona dei beni da valutare e per lo stesso



segmento di mercato, cioè terreni agricoli simili per dimensione, configurazione planimetrica e altimetrica, utilizzo.

In questo caso il metodo utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello dell'analisi puntuale dello stesso svolta assumendo come fonte di informazione i Valori Agricoli Medi V.A.M. 2023 della Provincia di Vicenza definiti per l'indennità di espropriazione.

Il terreno oggetto di valutazione rientra nella Regione Agraria n. 4 "Colline Medio Astico" e in base alla destinazione d'uso dell'u.i.u. oggetto di procedura, è valutato come segue:

- Bosco ceduo: € 15.000,00/ha (corrispondente a € 1,50/mq).

Al valore sopra descritto viene effettuata una riduzione del 20% in quanto il terreno si trova in zona montana (altitudine superiore ai 700 m livello mare) e un'ulteriore detrazione del 15% in quanto il terreno è senza accesso diretto e in pendenza.

Sulla base della descrizione delle u.i.u. oggetto della relazione sono state considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni come l'ubicazione, la destinazione, l'accessibilità, utilizzo, gravami, configurazione altimetrica e planimetrica e ogni altra valutazione di carattere generale in grado di influire sul valore.

10.2 Stima del valore di mercato – valore di mercato ordinario

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopra descritte, per l'u.i.u. oggetto della presente relazione si è ottenuto il seguente valore di mercato:

Calcolo Valore di mercato			
Descrizione	Sup. (m ²)	Valore unit. (€/m ²)	Valore arrotondato
p.lla 16	39.843	€ 0,98	€ 38.846,93
p.lla 17	23.372	€ 0,98	€ 22.787,70
p.lla 65	31.870	€ 0,98	€ 31.073,25
tot. mq	95.085	Totale €	€ 92.707,88
Totale Valore di mercato (arrot.)			€ 93.000,00

10.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati.

Inoltre si considera che:

- a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- b. che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine 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;

c. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione, nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, etc.

Il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra, le problematiche descritte nella relazione e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

10.4 Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima a base d'asta della quota di 1/1 in carico all'esecutata risulta pari a:

Calcolo valore base d'asta	Valore/€
Valore Complessivo di mercato	€ 93.000,00
Altre aggiunte/detraioni	€ -
Totale Valore	€ 93.000,00
ribasso applicato per vendita forzata	-15% -€ 13.950,00
Valore a base d'asta quota 1/1 p.p.	€ 79.050,00
Valore a base d'asta (arrot.)	€ 79.000,00

10.5 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni sono pervenuti all'esecutata a seguito di Atto di Compravendita del Notaio G. Fietta rep. 129.041 del 07.08.2003, assieme ad altri beni, il cui valore totale è stato indicato in € 65.000,00.

10.6 Dati delle aggiudicazioni Aste ultimi anni

Relativamente alla richiesta del quesito attinente alla ricerca dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare, sulla base dei dati resi disponibili da Astalegale Spa, e depurati degli immobili non aggiudicati o non pertinenti, si deduce quanto segue: con riferimento alle aggiudicazioni di immobili simili a quello stimato, si è riscontrata una nell'anno 2020 n. 1 vendita all'asta con dati esaustivi e relativa a Procedura dell'anno 2015, aggiudicata al 4° esperimento di vendita, ad un prezzo medio di aggiudicazione di € 0,46/mq (a fronte di un valore medio di perizia € 1,07/mq).

Si rimanda agli allegati per maggiori dettagli.



11. DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA'

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

Immobile non comodamente divisibile.

11.2 Lotti

Lotto Unico.

11.3 Giudizio di vendibilità

L'immobile, considerata la sua tipologia (bosco in pendenza), le dimensioni, la destinazione d'uso, la posizione e lo stato di manutenzione, ha una scarsa possibilità di vendita.

11.4 Forme di pubblicità

La pubblicità dell'avviso di vendita potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, e con altre forme di pubblicità commerciale. In loco affissione cartello esterno immobile.

12. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Dai certificati rilasciati ed allegati alla presente risulta quanto segue:

12.1 Residenza esecutato

La ditta esecutata _____ ha sede a Vicenza in Via Divisione Folgore 5B dal 20.03.2003.

12.2 Stato civile e regime patrimoniale alla data del pignoramento

Trattasi di società S.r.l.

13. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna osservazione.

Bassano del Grappa, 05.09.2023

L'esperto stimatore
Arch. Emanuela Sbrissa

Precisazioni sull'incarico dell'Esperto Stimatore: l'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei fabbricati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Gli importi per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunti, in base al minor costo medio, considerando ripristini e/o sanatorie



ammesse e considerando, anche, che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, calcolate dal Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri e consistenze derivano dai documenti catastali ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti. Nelle Procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e fotografate in sede di sopralluogo.

14. ELENCO ALLEGATI

1. Sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi
4. Visure catastali storiche al C.F. e al C.T., estratto mappa Catasto Terreni
5. Atto di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Certificato di Destinazione Urbanistica
8. Certificato di residenza storico e di stato civile, certificato Camera Commercio
9. Ricevuta invio perizia all'esecutato ed ai creditori intervenuti

15. SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	3
3. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE IMMOBILI.....	3
3.1 Diritto	3
3.2 Descrizione sintetica.....	3
3.3 Descrizione generale.....	4
3.4 Necessità di interventi manutentivi urgenti	8
3.5 Certificazione energetica	8
3.6 Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale	8



4.	DESCRIZIONE CATASTALE	8
4.1	Dati catastali attuali	8
4.2	Confini.....	8
4.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	8
4.4	Estratto di mappa catastale	9
5.	STATO DI POSSESSO	10
6.	VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE	10
6.1	Vincoli e oneri giuridici.....	10
6.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.....	10
7.	PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	10
7.1	Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.).....	11
7.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	11
7.3	Oneri condominiali	11
7.4	Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente.....	11
7.5	Suolo demaniale	11
8.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE.....	11
8.1	Atto di provenienza	11
8.2	Elenco precedenti proprietari nel ventennio	12
8.3	Storia catastale.....	12
9.	REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	14
9.1	Inquadramento urbanistico intero	14
9.2	Titoli abilitativi edilizi	15
9.3	Difformità edilizio-urbanistiche	15
9.4	Difformità catastali	15
9.5	Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi	15
9.6	Regolarizzazione catastale e relativi costi	15
10.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	15
10.1	Metodo di valutazione	15
10.2	Stima del valore di mercato – valore di mercato ordinario.....	16
10.3	Adeguamenti e correzioni della stima	16
10.4	Calcolo del valore a base d'asta	17



10.5	Confronto con trasferimenti pregressi	17
10.6	Dati delle aggiudicazioni Aste ultimi anni.....	17
11.	DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA'	18
11.1	Giudizio di comoda divisibilità	18
11.2	Lotti	18
11.3	Giudizio di vendibilità.....	18
11.4	Forme di pubblicità.....	18
12.	RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	18
12.1	Residenza esecutato.....	18
12.2	Stato civile e regime patrimoniale alla data del pignoramento	18
13.	OSSERVAZIONI FINALI	18
14.	ELENCO ALLEGATI.....	19
15.	SOMMARIO	19

