

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

Procedimento Esecutivo N.341/2023 R.G.

Giudice delegato Dott.ssa SONIA PANTANO

Procedente

Esecutati



ELABORATO PERITALE – LOTTO N.3 di 4

Tecnico incaricato: Architetto Riccardo Pozza
iscritto all'ordine Architetti della Provincia di VI al N.684
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza
C.F. PZZRCR61S07E762L
con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti, 15
telefono: 0424 227262
email: pozzaar@libero.it
email (pec): riccardo.pozza@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 341/2023 R.G.

Giudice dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 06/06/2024

Esperto arch. Riccardo Pozza

Diritto pignorato (cfr pag.4–5): proprietà per la quota di 1/1

Tipologia bene (cfr pag.6–9): terreni agricoli

Ubicazione (cfr pag.5–7): Valli del Pasubio (VI), in prossimità di Via Gisbenti e S.C. Malunga

Dati Catastali attuali (cfr pag.9–11): Comune di Valli del Pasubio (VI)

Catasto Terreni Foglio 36:

- Particella n.315 – Qualità: PRATO – Classe: 3;
- Particella n.321 – Qualità: PRATO – Classe: 2;
- Particella n.1025 – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 3;
- Particella n.220 – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 5;
- Particella n.219 – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 5.

Metri quadri (cfr pag.12): 2.310,00 (prato), 3.886,00 (pascolo)

Stato (cfr pag.7–8): sufficiente

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.11): non ci sono titoli urbanistici

Valore di mercato, OMV (cfr pag.13): € 14.000,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag.13): V.A.M. 2024 Provincia di Vicenza – Offerte immobiliari

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag.14): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per il Comune di Valli del Pasubio (VI) per i terreni agricoli non vi sono dati disponibili

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.14): € 12.500,00

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.14): non nota

Possibili interessati (cfr pag.18): non sono al momento noti possibili acquirenti

Iniziative di vendita (cfr pag.14): pubblicazioni su siti internet specializzati (“asta legale.net” – “asteonline.it” – “tribunale.vicenza.giustizia.it/aste”), rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”

Occupazione (cfr pag.14): al momento del sopralluogo le unità risultavano libere e nella disponibilità degli esecutati

Titolo di occupazione (cfr pag.14): proprietà

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.19): nulla da segnalare

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

1. PREMESSA

Con ordinanza del 11/10/2023 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Sonia Pantano nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe il sottoscritto Arch. Riccardo Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 684 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, il quale in data 26/10/2023 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati.

2. QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 30/10/2023, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale, e in data 21/11/2023 ad inoltrare tramite Mail al Comune di Valli del Pasubio (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti".

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati è stato effettuato il giorno martedì 09 gennaio 2024 alle ore 10.00 alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e dell'esecutato Sig.

Le pratiche edilizie riguardanti gli immobili pignorati di cui al "Lotto N.1" e al "Lotto N.2", sono state visionate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valli del Pasubio (VI) in data martedì 27 febbraio 2024.

4. NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

Si riportano di seguito alcune note relative agli accertamenti eseguiti nel corso del sopralluogo e fino alla data di deposito della presente relazione di stima:

1. non sono state effettuate, o fatte effettuare, analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o similari relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo, in quanto non si hanno né prova né notizie della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, né della presenza di fenomeni di inquinamento o interrimento di sostanze tossiche e/o nocive;
2. non è stato eseguito, poiché non richiesto, un rilievo topografico delle aree servendosi di strumentazione specialistica, ma si è provveduto a rilevare sommariamente (ove possibile) la sola consistenza fisica degli immobili pignorati e, riguardo agli edifici, non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali comuni e/o dell'intero complesso condominiale a cui non può

essere esteso l'accertamento;

3. non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi), limitandosi a raccogliere l'eventuale documentazione tecnica inerente tali aspetti;
4. le misure ricavate in loco sono state confrontate con le planimetrie reperite presso i pubblici uffici, ed in particolare quelle depositate presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio e quelle relative ai titoli autorizzativi agli atti presso l'Ufficio tecnico Comunale;
5. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR N.380/2021, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
6. la vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
7. la vendita è forzata (art. 2919 e sgg. Codice Civile) e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa veduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
8. ogni ulteriore attività di verifica preventiva dei beni, anche di tipo catastale-edilizio-urbanistico-ambientale, competerà all'aggiudicatario che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato degli stessi;
9. risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi:
 - alla regolarizzazione delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
 - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
 - riparazione e/o adeguamento impianti;
 - acquisizione di certificazioni in genere;
 - sistemazioni di danni e/o difetti occulti;
 - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
10. tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati solo ai fini della presente procedura esecutiva, non potendo essere impiegati per altri scopi.

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto

Proprietà esclusiva per la quota di 1/2 del Sig.

regime di comunione dei beni con la moglie Sig.ra

per la quota di 1/2 in

, e congiuntamente per l'intero, delle unità immobiliari che vengono così descritte nell'Atto di pignoramento:

(...)

- (...) di proprietà esclusiva per la quota di 1/2 del Signor e della quota di 1/2 del Signor in comunione legale con la moglie Signora e.

congiuntamente per l'intero:

a) immobili in Valli del Pasubio (VI), censiti al NCEU del predetto Comune come segue:

- Fabbricato censito al foglio 33, p.lla 1926 (derivante dalla demolizione di preesistente fabbricato già censito p.lla 1110, sub. 2-3-4), cat. F/1, area urbana di 677 mq;
- Deposito censito al foglio 33, p.lla 1901 (ex NCT 1144);
- Autorimessa censita al foglio 33, p.lla 1905 (ex NCT 1227);
- Immobilabile censito al foglio 33, p.lla 1163, sub.9 (graffato al foglio 33, p.lla 1360 sub. 8), cat. A/2, consistenza 11 vani, Via Gisbenti, piano T-1-2;
- Immobilabile censito al foglio 33, p.lla 1163, sub.7, cat. C/2, consistenza 40 mq;
- Immobilabile censito al foglio 33, p.lla 1163, sub.4 (graffato al foglio 33, p.lla 1360 sub. 5), cat. C/1, consistenza 123 mq, Via Gisbenti, piano T.

b) Terreni in Valli del Pasubio (VI), censiti al NCT del predetto Comune come segue:

- foglio 30, p.lla 516, consistenza 6 are;
- foglio 33, p.lla 1143, consistenza 2 are 25 centiare;
- foglio 33, p.lla 1296, consistenza 13 are 43 centiare;
- foglio 33, p.lla 1353, consistenza 83 centiare;
- foglio 33, p.lla 1901 (ex 1144), ente urbano mq. 41;
- foglio 33, p.lla 1924 (ex 1467), consistenza 3 are 12 centiare;
- foglio 33, p.lla 1926 (ex p.lla 1110 sub. 2-3-4), area urbana mq. 677;
- foglio 33, p.lla 1905 (ex 1227), ente urbano mq. 35;
- foglio 36, p.lla 315, consistenza 1 ara 90 centiare;
- foglio 36, p.lla 321, consistenza 21 are 20 centiare;
- foglio 36, p.lla 1025, consistenza 31 are 97 centiare;
- foglio 36, p.lla 220, consistenza 4 are 82 centiare;
- foglio 36, p.lla 219, consistenza 2 are 7 centiare.

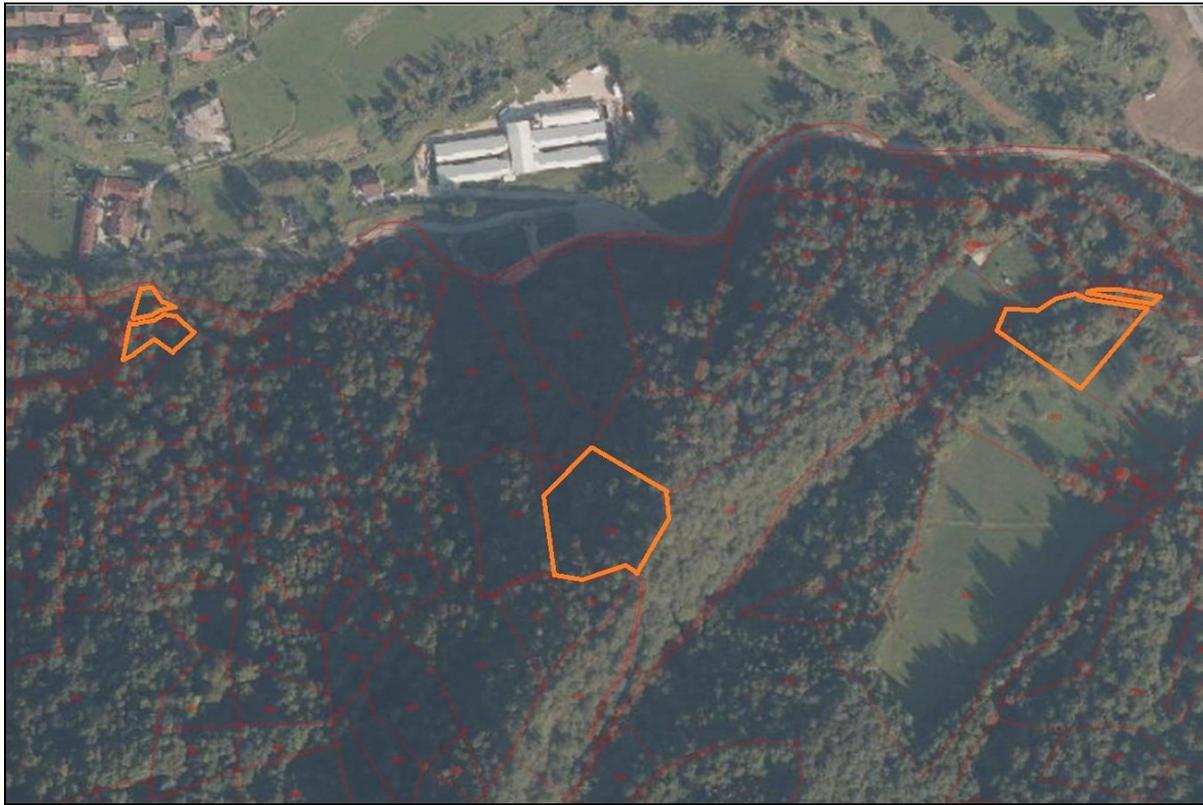
(...)

N.B.

- nell'elenco di cui sopra, sono indicati tutti i beni intestati agli esecutati, compresi quelli individuati al "Lotto N.1" e al "Lotto N.2" della presente procedura esecutiva;
- non sono invece riportati i beni intestati a terzi che sono invece individuati al "Lotto N.4";
- con provvedimento in data 28/03/2024 il G.E., preso atto della rinuncia parziale agli atti esecutivi del creditore pignorante e rilevato che non vi erano creditori intervenuti con titolo esecutivo, dichiarava l'estinzione parziale della procedura esecutiva limitatamente al seguente bene: Terreno in Valli del Pasubio (VI), censito al NCT al Foglio 30, Particella n.516 della consistenza di 6 are.

Localizzazione

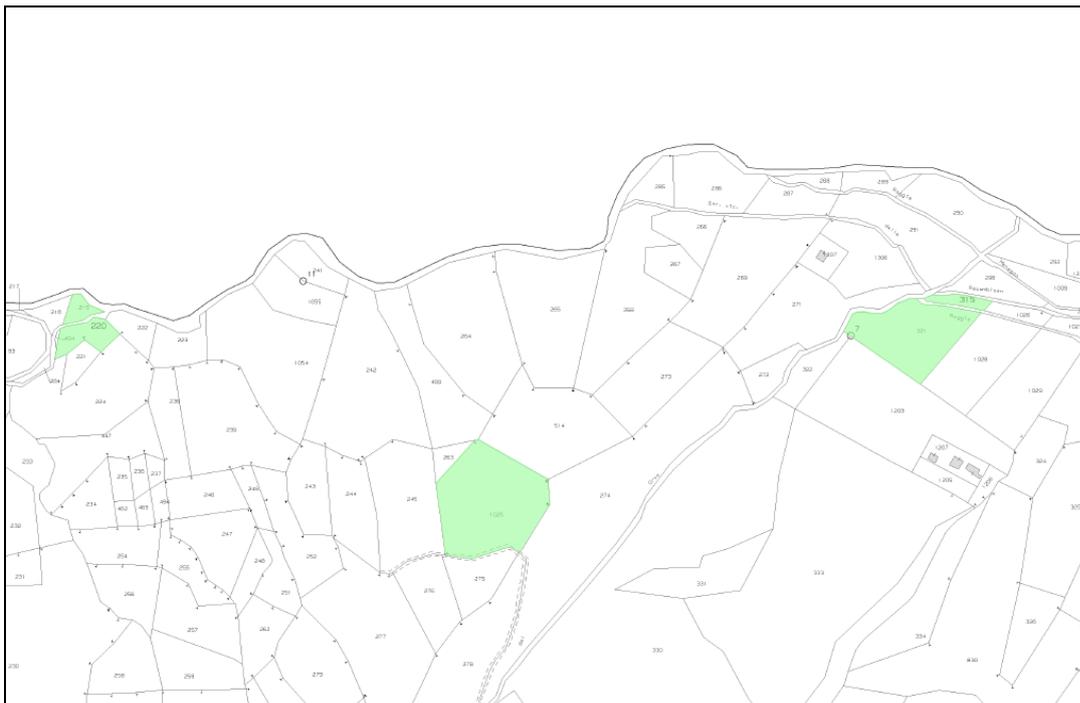
- Provincia Vicenza
- Comune Valli del Pasubio
- Località Gisbenti
- Via in prossimità di Via Gisbenti e della Strada Comunale Malunga
- Zona periferica in frazione con inesistente dotazione di parcheggi pubblici



ORTOFOTO – SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA

Beni e ubicazione

Le cinque Particelle di terreni agricoli che costituiscono il “Lotto N.3”, sono ubicate ad ovest di Via Gisbenti (che coincide con la S.P.46 del Pasubio) e a sud della Strada Comunale Malunga, nel Comune di Valli del Pasubio (VI) a circa 2-3 Km a nord/ovest della Sede Municipale in una zona periferica a destinazione agricola.



ESTRATTO MAPPA CATASTALE (fuori scala)

In particolare le unità, come sopra individuate nell'Ortofoto e nell'Estratto di mappa, risultano catastalmente così censite:

Comune di Valli del Pasubio – Catasto Terreni – Foglio 36

- Particella n.315 – PRATO – are 01.90;
- Particella n.321 – PRATO – are 21.20;
- Particella n.1025 – BOSCO CEDUO – are 31.97;
- Particella n.220 – BOSCO CEDUO – are 04.82;
- Particella n.219 – BOSCO CEDUO – are 02.07.

Descrizione

A. Terreni (Catasto Terreni, Foglio 36 Particelle n.315, n.321 e n.1025)

In questo gruppo, di cui fanno parte i beni oggetto di procedura confinanti (Particelle n.315 e n.321) o posti nelle loro vicinanze (Particella n.1025) che hanno accesso da una stessa strada, sono compresi dei terreni, irregolari sia dal punto di vista planimetrico che altimetrico con declivio in direzione ovest/est, ubicati in zona collinare nel Comune di Valli del Pasubio (VI) che sviluppano una superficie catastale complessiva di mq.5.507.

Per raggiungere le unità, partendo dalla sede municipale, si procede in direzione nord/ovest lungo la S.P.46 del Pasubio e, superato uno stabilimento di produzione acque minerali che si trova sulla sinistra, dopo aver percorso complessivamente circa 1,6 Km si giunge ad alcuni edifici in linea posti sullo stesso lato della strada e fronteggianti la stessa.

Nello spazio che separa due di questi volumi edilizi si sviluppa, trasversalmente la pubblica via in direzione est/ovest, una strada in salita con fondo in asfalto nella parte iniziale e successivamente in sterrato, percorsa la quale dopo circa ml.150 si giunge alla Particella n.315 posta sulla sinistra, di qui a circa ml.50 si trova la Particella n.320, e dopo circa altri ml.350 in direzione sud/ovest si incrocia un sentiero sulla destra da imboccare e percorrere per circa ml.70 in direzione nord/ovest fino a giungere alla Particella n.1025; per tali terreni, che si sviluppano in continuità con altre unità intestate a terzi, non è stata riscontrata la presenza di elementi che consentano di individuare in modo certo tutti i loro confini.

Le Particelle n.315 e n.321, adiacenti e separate da una roggia, hanno destinazione catastale "Prato" e sviluppano una superficie complessiva di mq.2.310; l'unico confine certo è la strada sterrata di accesso che delimita i confini nord ed ovest rispettivamente delle Particelle n.315 e n.321.

Al momento del sopralluogo in data 09/01/2024, i terreni di cui alle Particelle n.315 e n.321 risultavano non coltivati con presenza di vegetazione arbustiva e boschiva di varie specie, anche infestante; lo stato di manutenzione risulta comunque nel complesso sufficiente.

La Particella n.1025, irregolare sia planimetricamente che altimetricamente, ha destinazione catastale "Bosco" per una superficie di mq.3197; il confine sud è costituito da parte del sentiero di accesso di cui sopra che è a servizio anche di altre unità confinanti.

Documentazione fotografica (Allegato L.03.02)



Strada di accesso da Via Gisbenti (S.P.46 del Pasubio)



Strada sterrata di accesso



Vista da strada sterrata di accesso



Vista da sud/est



Vista da est



Vista da est

B. Terreni (Catasto Terreni, Foglio 36 Particelle n.220 e n.219)

In questo secondo gruppo sono invece compresi gli altri due terreni che sorgono nelle vicinanze della Strada Comunale Malunga in zona collinare prevalentemente destinata a bosco nel Comune di Valli del Pasubio (VI).

Partendo dalla sede municipale per raggiungere le unità si procede in direzione nord/ovest lungo la S.P.46 del Pasubio e, superato uno stabilimento di produzione acque minerali che si trova sulla sinistra, dopo circa 2 Km si deve svoltare a sinistra per imboccare la S.C. Malunga, percorsa la quale dopo circa ml.400, in prossimità di un'azienda agricola posta sulla destra, si scorge a sinistra una strada sterrata in discesa che, attraversato un corso d'acqua, conduce dopo circa ml.100 alla Particella n.219 e di qui alla adiacente Particella n.220.

Per tali unità, che si presentano planimetricamente di forma irregolare con sviluppo in continuità con altri terreni intestati a terzi, non è stata riscontrata, ad eccezione della strada di accesso che delimita il lato nord della Particella n.219, la presenza di altri elementi che consentano di individuare in modo certo i restanti confini.

Le Particelle n.220 e n.219 hanno destinazione catastale "Bosco ceduo" e sviluppano una superficie complessiva di mq.689; al momento del sopralluogo in data 09/01/2024 sui terreni, in sufficiente stato manutentivo, si è riscontrata la presenza, di vegetazione arbustiva e boschiva di varie specie, anche infestante.

Documentazione fotografica ([Allegato L.03.02](#))



Strada sterrata d'accesso da S.C. Malunga (sulla destra)



Strada sterrata d'accesso da S.C. Malunga (sulla sinistra)



Strada sterrata d'accesso da nord verso sud



Vista da nord verso sud



Vista da nord verso sud



Vista da nord verso sud

Necessità di interventi manutentivi urgenti

I terreni agricoli non necessitano di particolari opere se non ordinaria manutenzione.

6. STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

1) A tutto il 30/10/2023 i coniugi esegutati Sig.ri

proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e
congiuntamente per l'intero, risultano comproprietari delle seguenti unità immobiliari oggetto di

pignoramento:

Comune di Valli del Pasubio (VI) – Catasto Terreni – Foglio 36

- **Particella n.315** – Qualità: PRATO – Classe: 3 – Superficie: ha.0.01.90 – R. D.: € 0,69 – R.A.: € 0,39;
- **Particella n.321** – Qualità: PRATO – Classe: 2 – Superficie: ha.0.21.20 – R. D.: € 9,31 – R.A.: € 5,47;
- **Particella n.1025** – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 3 – Superficie: ha.0.31.97 – R. D.: € 4,13 – R.A.: € 0,50.

N.B.: si rileva che:

- nelle visure catastali è erroneamente indicata la quota di proprietà degli esecutati poiché la Sig.ra _____ sono comproprietari per la quota complessiva di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, mentre la restante quota di 1/2 è di esclusiva proprietà del Sig. _____ come meglio evidenziato ai punti successivi della presente relazione, e come correttamente indicato nella Nota di trascrizione del Pignoramento in data 22/09/2023 (R.G.9476 – R.P.7341);
- potrà essere effettuata richiesta di correzione dei dati catastali.

2) A tutto il 30/10/2023 i coniugi esecutati Sig.ri

_____ proprietà per la quota di 1/2, e

_____ proprietà per la quota di 1/2

e usufrutto per la quota di 1/2, risultano comproprietari delle seguenti unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Comune di Valli del Pasubio (VI) – Catasto Terreni – Foglio 36

- **Particella n.220** – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 5 – Superficie: ha.0.04.82 – R. D.: € 0,50 – R.A.: € 0,02;
- **Particella n.219** – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 5 – Superficie: ha.0.02.07 – R. D.: € 0,21 – R.A.: € 0,01.

N.B.: si rileva che:

- anche per questi immobili nelle visure catastali è erroneamente indicata la quota di proprietà degli esecutati poiché la Sig.ra _____ sono comproprietari per la quota complessiva di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, mentre la restante quota di 1/2 è di esclusiva proprietà del Sig. _____ come meglio evidenziato ai punti successivi della presente relazione, e come correttamente indicato nella Nota di trascrizione del Pignoramento in data 22/09/2023 (R.G.9476 – R.P.7341);
- nelle visure catastali è inoltre indicato che la Sig.ra _____ è usufruttuaria per la quota di 1/2, e ciò non risulta essere corretto come si evince dagli atti di provenienza di cui ai punti successivi della presente relazione;
- potrà essere effettuata richiesta di correzione dei dati catastali.

Variazioni storiche

Catasto Terreni, Foglio 36 Particelle n.315, n.321, n.1025, n.220 e n.219

- Impianto meccanografico del 30/06/1974.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

La nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento non riporta dati conformi a quelli catastali per quanto riguarda le quote di proprietà dei beni, come precedentemente sottolineato.

Confini

Il terreno di cui alla Particella n.315 confina in senso orario (N.E.S.O.): strada sterrata (N.),

Particella n.1026 (E.), roggia (S.), strada sterrata (O.).

Il terreno di cui alla Particella n.321 confina in senso orario (N.E.S.O.): strada sterrata e roggia (N.), Particella n.1028 (E.), Particelle n.1203 e n.322 (S.), strada sterrata (O.).

Il terreno di cui alla Particella n.1025 confina in senso orario (N.E.S.O.): Particelle n.263, n.499 e n.514 (N.), Particella n.274 (E.), Particella n.275 (S.), Particelle n.245 e n.263 (O.).

Il terreno di cui alla Particella n.220 confina in senso orario (N.E.S.O.): strada sterrata (N.), Particelle n.222 e n.224 (E.), Particella n.221 e n.224 (S.), strada sterrata e Particella n.404 (O.).

Il terreno di cui alla Particella n.219 confina in senso orario (N.E.S.O.): strada sterrata (N.-E.-S.), Particella n.218 (O.).

Si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi, utilizzando una foto satellitare, con l'estratto di mappa catastale, da cui non sono emerse difformità ([Allegato L.03.01](#)); le lievi imprecisioni visibili derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto.

7. REGOLARITA' URBANISTICA

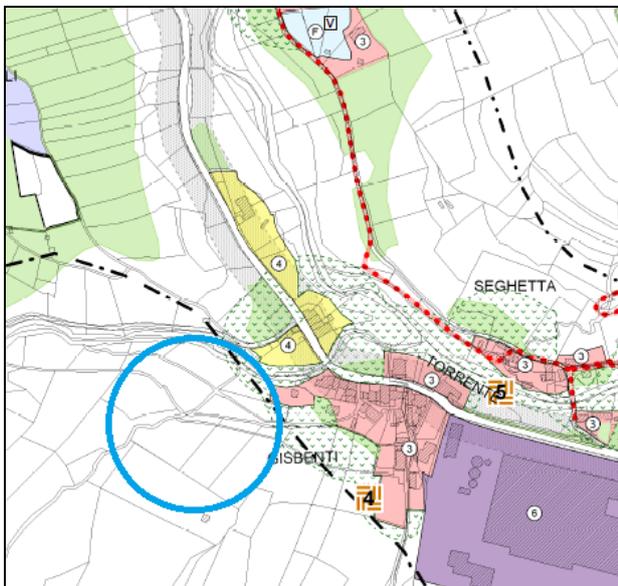
Titoli urbanistici

Nessuno.

Situazione urbanistica

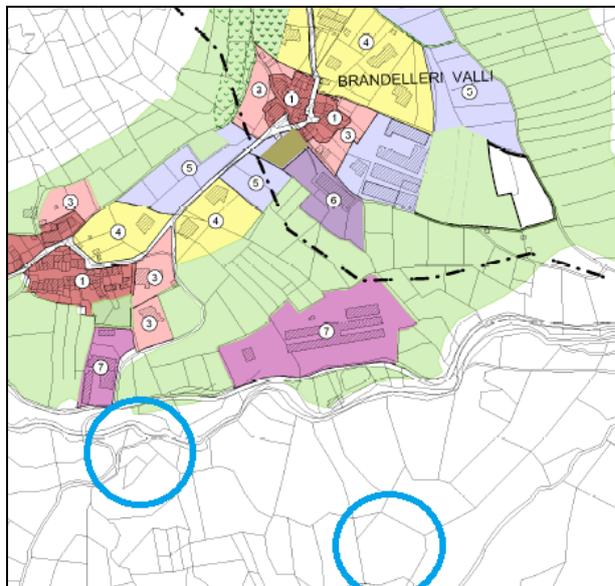
Come riportato nel CDU datato 01/02/2024 Prot. N° 1056, ricevuto a mezzo PEC dal Comune di Valli del Pasubio (VI) in data 04/03/2024 e allegato alla presente Relazione ([Allegato L.03.05](#)), le unità che fanno parte del "Lotto N.3" hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Foglio 36, Particelle n.ri 219, 220, 315, 321,1025 sono destinati ad "Aree idonee per interventi diretti al riordino in zona agricola".



Individuazione Particelle n. 315, n.321

TAV. 4 – Zonizzazione e Vincoli”



Individuazione Particelle n.1025, n.219, n.220

TAV. 3 – Zonizzazione e Vincoli”

ESTRATTO TAVOLE “3° Piano degli Interventi – (fuori scala)

8. VALORE E VENDIBILITA'

Consistenza

La consistenza dei terreni è stata desunta dai documenti catastali e così risulta:

Foglio	Particella	Destinazione	Superficie (mq.)
36	315	PRATO	190,00
36	321	PRATO	2.120,00
TOTALE PRATO			2.310,00
36	1025	BOSCO CEDUO	3.197,00
36	220	BOSCO CEDUO	482,00
36	219	BOSCO CEDUO	207,00
TOTALE BOSCO CEDUO			3.886,00

Metodo di valutazione

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa 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”.*

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa 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”.*

Per la stima di cui alla presente relazione non è stato possibile applicare, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita (almeno 3) realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Sono state pertanto considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni quali ubicazione, destinazione urbanistica, accessibilità, eventuale sfruttabilità, gravami, configurazione planimetrica e altimetrica, e in generale ogni altra valutazione di carattere generale in grado di influire sulla stima dei terreni.

Il metodo utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato, è quello dell'analisi puntuale dello stesso svolta assumendo come fonti di informazione i Valori Agricoli Medi (V.A.M. 2024) della Provincia di Vicenza definiti per la determinazione delle indennità di espropriazione.

Nell'assunzione di tali valori si precisa che la Regione Agraria che comprende il Comune di Valli del Pasubio (VI) è la “N. 2 – ALTO ASTICO OCCIDENTALE E ALTO AGNO” per la quale, come evidenziato nella sottostante tabella, i valori sono i seguenti:

- il PRATO viene valutato € 51.600/Ha che corrispondono ad € 5,16/mq.;
- il BOSCO CEDUO viene valutato € 13.100/Ha che corrispondono ad € 1,31/mq..

Poiché il Comune di Valli del Pasubio (VI) si trova ad un'altezza di ml.350 s.l.m., tali valori vanno diminuiti del 5% ottenendo:

- PRATO = € 5,16 – € 0,26 = € 4,90/mq.;
- BOSCO CEDUO = € 1,31 – € 0,07 = € 1,24/mq..



COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE DI VICENZA
(Art. 41 del D.P.R. 08/06/2001, N. 327)

VALORI AGRICOLI MEDI (V.A.M.) per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2024

Coltura	Unità di misura	Regione Agraria								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Seminativo ^{(1) (6) (8)}	euro / ha	46.900,00	46.900,00	49.500,00	85.000,00	78.200,00	79.100,00	84.500,00	84.500,00	85.500,00
Seminativo irriguo ^{(1) (6) (8)}	euro / ha		59.200,00	56.200,00	95.000,00	88.700,00	89.800,00	95.900,00	95.900,00	97.000,00
Prato ^{(1) (6) (8)}	euro / ha	51.600,00	51.600,00	51.500,00	78.200,00	78.200,00	79.100,00	87.900,00	87.900,00	85.500,00
Prato irriguo ^{(1) (6) (7)}	euro / ha		59.600,00	62.900,00	95.600,00	95.600,00	96.800,00	107.400,00	114.100,00	104.500,00
Orto ^{(1) (2) (5) (6)}	euro / ha	84.420,00	84.400,00	111.400,00	116.600,00	116.600,00	119.000,00	131.000,00	131.000,00	127.400,00
Orto specializzato ^{(1) (2) (6)} (asparago)	euro / ha				127.800,00	120.300,00	121.800,00	135.200,00	135.200,00	131.500,00
Vivajo ^{(1) (2) (4) (6)}	euro / ha	52.800,00	52.800,00	55.700,00	84.700,00	84.700,00	85.700,00	95.100,00	95.100,00	92.500,00
Vigneto ^{(1) (2) (6)}	euro / ha		103.200,00	104.000,00	105.300,00	105.300,00	106.500,00	118.300,00	118.300,00	115.100,00
Vigneto DOC ^{(1) (2) (6) (15)}	euro / ha				171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00
Frutteto media intensività ^{(1) (2) (6) (10)}	euro / ha				99.000,00	99.000,00	100.200,00	111.200,00	111.200,00	108.200,00
Frutteto intensivo ^{(1) (2) (6) (11)}	euro / ha				132.000,00	132.100,00	133.700,00	148.500,00	148.500,00	144.400,00
Oliveto ^{(1) (2) (4) (6)}	euro / ha			86.600,00	86.000,00	85.000,00	86.000,00	95.500,00	95.500,00	92.900,00
Castagneto ⁽¹⁾	euro / ha		20.100,00	21.200,00	32.300,00	32.300,00	32.600,00	36.300,00	36.300,00	
Risaja ^{(1) (6)}	euro / ha								103.100,00	
Pascolo ^{(1) (6)}	euro / ha	21.100,00	21.100,00	22.300,00	34.000,00	33.900,00	34.300,00	38.000,00	38.100,00	37.000,00
Bosco Ceduo ^{(1) (14)}	euro / ha	13.100,00	13.100,00	13.800,00	15.000,00	15.000,00	15.200,00	16.900,00	16.900,00	16.400,00
Bosco di alto fusto ^{(1) (14)}	euro / ha	14.100,00	14.100,00	14.900,00	16.200,00	16.200,00	16.300,00			
Pioppeto e altre colture arboree da legno ^{(1) (4) (9) (14)}	euro / ha				55.400,00	55.400,00	56.100,00	62.300,00	62.300,00	60.600,00
Canneto ⁽¹⁾	euro / ha				15.300,00	15.300,00	15.500,00	17.200,00	17.200,00	16.800,00
Incolto produttivo ^{(1) (12) (13)}	euro / ha	19.600,00	19.600,00	20.700,00	31.500,00	31.500,00	31.900,00	35.400,00	35.400,00	34.400,00
Incolto improduttivo ^{(1) (12) (13)}	euro / ha	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00

NOTE:

Dall'analisi delle offerte presenti sul mercato per immobili con caratteristiche simili, si è ricavata la seguente unica proposta che riguarda un terreno a destinazione "Bosco":

	Ubicazione	Descrizione	Superficie (mq.)	Richiesta	
				Valore	Valore/mq.
Offerta 1	Valli del Pasubio	Terreno Agricolo	28.000	€ 20.000	€ 0,71

Considerate pertanto le caratteristiche dei terreni, le loro dimensioni e la posizione geografica, si ritiene siano attribuibili i seguenti valori:

- PRATO = € 4,50/mq.;
- BOSCO CEDUO = € 1,00/mq.

Valore di mercato attribuito al Lotto N.3

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per i terreni agricoli oggetto di procedura il valore di mercato così risulta:

Foglio	Particelle	Destinazione	Superficie (mq.)	Valore (€/mq.)	Valore (€)
36	315 – 321	PRATO	2.310,00	4,50	10.395,00
36	1025 – 220 – 219	BOSCO CEDUO	3.886,00	1,00	3.886,00
VALORE COMPLESSIVO "Lotto N.3"					14.281,00

Valore di mercato "Lotto N.3" = € 14.281,00 che si arrotondano a € **14.000,00** (Euro quattordici mila).

Adeguamenti e correzioni della stima

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale sono soggetti i beni individuati al “Lotto N.3”, è ragionevole ipotizzare una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reali, per assenza di garanzia per vizi, ed eventuali riconfinamenti che sono a carico dell’aggiudicatario.

Detrazione = 10% su € 14.000,00 = € 1.400,00.

Valore base d’Asta degli immobili: € 14.000,00 – € 1.400,00 = € 12.600,00 che si arrotondano ad € **12.500,00** (Euro dodicimilacinquecento/00).

Giudizio di vendibilità

Non nota.

Forme di pubblicità

Si consigliano le iniziative di vendita con le seguenti forme di pubblicità:

- pubblicazione sui siti internet specializzati quali “astalegale.net”, “asteonline.it” e su quello del Tribunale di Vicenza (tribunale.vicenza.giustizia.it/aste);
- pubblicazione sulla rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”.

Valori medi aggiudicazioni precedenti

I dati forniti da Astalegale per le aggiudicazioni non sempre riportano le superfici commerciali degli immobili, indicati nella descrizione e non in dettaglio come redatti dallo stimatore.

Inoltre, poiché mancano indicazioni specifiche circa lo stato e l’età degli immobili, cioè di quegli elementi necessari al fine di determinare valore unitari espressi in €/mq. comparabili per tipologia e caratteristiche a quelli delle unità oggetto di procedura, si ritiene che tali dati assumano un valore puramente indicativo.

In riferimento ai terreni agricoli non vi sono dati disponibili.

Per quanto concerne lo studio dei Geometri relativo all’anno 2017, pubblicato sul sito del Tribunale e che si riferisce a tutte le categorie di immobili, si è riscontrato che i dati elaborati indicano un rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore stimato mediamente del 44,08%, con un valore del 72% per i terreni agricoli.

In riferimento al Comune di Valli del Pasubio (VI) hanno inoltre evidenziato che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di stima è del 35,86%, con una media degli esperimenti di vendita pari a 3,00.

9. STATO DI POSSESSO

Debitori

I terreni risultano liberi e nella disponibilità dei debitori esecutati.

Locazione: no.

Comodato: no.

Sine titolo: sì.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no.

10. VINCOLI E ONERI

Pertinenze

Nessuna.

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Nessuna.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Altri vincoli o oneri: no.

Per quanto concerne eventuali vincoli di natura urbanistica gravanti sui terreni agricoli si rimanda al capitolo "7 – *REGOLARITA' URBANISTICA*" di cui alla presente relazione.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Si tratta di terreni agricoli.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nulla da segnalare.

11. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titoli di acquisto dei debitori ([Allegato L.03.06](#))

Gli esecutati, per le rispettive quote, sono divenuti proprietari dei beni pignorati attraverso i seguenti atti:

- Successione in morte di
denuncia di successione n. 62 vol. 456, trascritta a Schio (VI) in data 17/01/1961 ai n.ri 189 R.G. e 172 R.P..
Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 20/09/2023 ai n.ri 9413 R.G. e 7290 R.P..
L'usufrutto rimase in capo al Sig.
- Successione in morte di
denuncia di successione n. 63 vol. 456, trascritta a Schio in data 23/01/1961 ai n.ri 270 R.G. e 251 R.P..
Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 20/09/2023 ai n.ri 9414 R.G. e 7291 R.P..
L'usufrutto rimase in capo alla moglie Sig.ra
ricongiungimento di usufrutto alla morte della stessa;
- Atto di "PERMUTA" in data 28/03/1980, N.68.258 di Rep. e N.10.486 di Racc. Notaio Dott. Armando Bonato di Schio (VI) – ivi trascritto il 02/04/1980 ai n.ri 2371 R.G. e 2043 R.P., attraverso il quale la Sig.ra
cedette a titolo di permuta al fratello Sig.
quanto veniva così definito:

(...) la metà indivisa o meglio ogni e qualsiasi diritto alla cedente spettante sugli immobili seguenti:

IN COMUNE DI VALLI DEL PASUBIO

Foglio 30 mappali

516	are	6.00	RDL.	23.40	RAL.	11.40
844	are	6.60	RDL.	24.42	RAL.	11.22
888	are	1.37	RDL.	5.34	RAL.	2.60

Foglio 33 mappali

1109	are	5.16	RDL.	1.75	RAL.	0.57
1110	are	11.82	RDL.	20.69	RAL.	10.64
1112	are	4.75	RDL.	14.73	RAL.	7.60
1144	are	0.41				
1163	are	0.85				
1227	are	0.35				
1296	are	13.43	R.DL.	5.64	RAL.	0.74
1467	are	3.12	RDL.	9.67	RAL.	4.99

Foglio 36 mappali

315	are	1.90	RDL.	4.94	RAL.	2.47
321	are	21.20	RDL.	78.44	RAL.	36.04
1025	are	31.97	RDL.	22.38	RAL.	2.40

Foglio 33 mappale

1360	are	0.83				
1114	are	2.80	RDL.	8.68	RAL.	4.48
1143	are	2.25	RDL.	11.25	RAL.	4.39
1353	are	0.83	RDL.	2.57	RAL.	1.33

Foglio 36 mappali

219	are	2.07	RDL.	0.56	RAL.	0.09
220	are	4.82	RDL.	1.30	RAL.	0.22

IN TOTALE ett. 1.22.53 RDL.235.76 RAL.101.18

(ettari uno, are ventidue e centiare cinquantatre)

I mappali 1163 e 1360 del foglio 33° sono pure censiti al N.C.E.U. come segue:

Sezione D foglio 8° (ottavo) mappali

1163/1	Via Gisbenti	2	T	C/1	cl.3	mq.17	RCL.	224
1163/2	Via Gisbenti	2	T	A/4	cl.3	vani 2,5	RCL	120
1360/1	Via Gisbenti	2	T	C/1	cl.3	mq.24	RCL	316
1360/2	Via Gisbenti	2	T-1	A/4	cl.3	vani 2,5	RCL	120
1360/3	Via Gisbenti	2	(st. 1-2	A/4	cl.3	vani 3	RCL	144

(...)

N.B.: la permuta riguarda, oltre ad altri, anche gli immobili di cui al "Lotto N.3" della presente relazione.

Regime patrimoniale

I sig.ri esecutati

risultano coniugati con matrimonio celebrato a

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

I beni oggetto di procedura erano in ditta:

- fino al 28/03/1980:

proprietà per la
quota di 1/2 ciascuno, in forza di successione di
la cui denuncia di successione è stata registrata al n.63
Vol.456 e trascritta a Schio (VI) in data 23/01/1961 al n.ro e 251R.P..
Si rileva Accettazione tacita di eredità trascritta a Schio (VI) in data 20/09/2023 al n.ro 7.291
R.P. Atto dispositivo rogito Notaio Dott. Armando Bonato di Schio (VI) N.68.258 di Rep.,
trascritto a Schio (VI) in data 02/04/1980 ai n.ri 2371 R.G. e 2043 R.P..

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Schio (VI) il 27/01/2023 ai n.ri 939 R.G. – 706 R.P., Atto Giudiziario UNEP Tribunale di Vicenza in data 06/12/2022 rep.n.6500, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

proprietà per la quota di 1/2 relativamente
agli immobili individuati all'*Unità negoziale n.2*

Unità negoziale n.2

Catasto Terreni– Foglio 36:

- Particella n. 315 – Nat. T – TERRENO;
- Particella n. 321 – Nat. T – TERRENO;
- Particella n. 1025 – Nat. T – TERRENO;
- Particella n. 220 – Nat. T – TERRENO;
- Particella n. 219 – Nat. T – TERRENO.

N.B.: *il pignoramento riguarda inoltre degli immobili, intestati anche a terzi, che non fanno parte del Lotto N.3 di cui alla presente relazione di stima.*

- Pignoramento immobiliare trascritto a Schio (VI) il 22/09/2023 ai n.ri 9476 R.G. – 7641 R.P., Atto Giudiziario UNEP Tribunale di Vicenza in data 06/09/2023 rep.n.4268, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

– proprietà per la quota di
1/2 e per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni relativamente all'*Unità negoziale n.2*, e
la Sig.ra

– proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, e congiuntamente per
l'intero, relativamente agli immobili individuati all'*Unità negoziale n.2*

Unità negoziale n.2

Catasto Terreni– Foglio 36:

- Particella n. 315 – Nat. T – TERRENO;
- Particella n. 321 – Nat. T – TERRENO;
- Particella n. 1025 – Nat. T – TERRENO;
- Particella n. 220 – Nat. T – TERRENO;
- Particella n. 219 – Nat. T – TERRENO.

N.B.: *il pignoramento riguarda inoltre degli immobili, intestati anche a terzi, che non fanno parte del Lotto N.3 di cui alla presente relazione di stima.*

Iscrizioni:

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all'Atto Giudiziario rep. n.4038/2014 in data 09/10/2014 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Schio (VI) il 24/11/2014 ai n.ri 9109 R.G. – 1193 R.P., a favore di

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'Unità negoziale n.8 e per il diritto di proprietà per la quota di 3/4 relativamente all'Unità negoziale n.9 – Capitale € 165.555,95, Iscriz. ipotec. per € 200.000,00

Unità negoziale n.8

Catasto Terreni– Foglio 36:

- Particella n. 315 – Nat. T – TERRENO;
- Particella n. 321 – Nat. T – TERRENO;
- Particella n. 1025 – Nat. T – TERRENO;
- Particella n. 220 – Nat. T – TERRENO;
- Particella n. 219 – Nat. T – TERRENO.

N.B.: si segnala che:

- *all'Iscrizione è seguita Domanda di Annotazione presentata in data 20/12/2019 ai n.ri 13552 R.G. e 2175 R.P., che riguarda altri beni che non fanno parte del Lotto N.3 di cui alla presente relazione di stima;*
- *l'iscrizione riguarda degli immobili, intestati anche a terzi, che non fanno parte del Lotto N.3 di cui alla presente relazione di stima.*

Elenco delle formalità che saranno cancellate

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente, saranno cancellate iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

Dalla data 27/09/2023 a cui fa fede la relazione storico-ventennale a carico degli esecutati certificata dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia, a tutto il 16-17/04/2024 la situazione risulta invariata come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente ([Allegato L.03.04](#)).

12. LOTTO N.3

Opportunità di divisione in lotti

Nell'interesse della procedura gli immobili sono stati raccolti nel "Lotto N.3" sulla base della loro ubicazione e possibilità di utilizzo.

Composizione e valore

Lotto N.3 costituito dai seguenti immobili ubicati nel Comune di Valli del Pasubio (VI):

Catasto Terreni – Foglio 36

- Particella n.315 – PRATO – are 01.90;
- Particella n.321 – PRATO – are 21.20;
- Particella n.1025 – BOSCO CEDUO – are 31.97;
- Particella n.220 – BOSCO CEDUO – are 04.82;
- Particella n.219 – BOSCO CEDUO – are 02.07.

Valore € 14.000,00

Prezzo base d'Asta € 12.500,00

Possibili interessati

Non sono al momento noti possibili acquirenti.

13. OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: nulla da segnalare.

Bassano del Grappa, 30 aprile 2024

L'esperto estimatore
Dott. Arch. Riccardo Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)



ALLEGATI

- L.03.01 Ortofoto – Sovrapposizione foto satellitare con estratto Mappa Catastale.
- L.03.02 Documentazione fotografica:
 - Foto dal n.1 al n. 12.
- L.03.03 Documentazione Catastale:
 - Estratto mappa Foglio 36, Comune di Valli del Pasubio (VI) – scala 1: 2.000;
 - Visure.
- L.03.04 Documentazione ipo-catastale:
 - Relazione notarile;
 - Aggiornamento ispezioni.
- L.03.05 Documentazione urbanistica:
 - CDU in data 01/02/2024.
- L.03.06 Atti di provenienza:
 - Atto di permuta in data 28/03/1980.
- L.03.07 Atti e certificati debitori:
 - Estratto per Riassunto dell’Atto di Matrimonio.
- L.03.08 Verifica esistenza contratti di locazione o comodato:
 - Risposta Agenzia delle Entrate in data 07/11/2023.

