

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 186/2023

Giudice dott. Luca Prendini

RAPPORTO DI STIMA

Lotto n. 6

*Tecnico incaricato: arch. Federico De Boni
iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n. 960
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1308
C.F. DBNFRC67M15L840C - P. IVA 02517550246*

con studio in ---

telefono: ---

cellulare: ---

email: ---

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare: n. 186/2023.

Giudice: dott. Luca Prendini.

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/04/2024 H 9:00.

Esperto: arch. Federico De Boni.

Diritto pignorato (cfr. pag. 3): piena proprietà dell'intero.

Tipologia bene (cfr. pag. 3): terreno agricolo in Comune di Valbrenta (ex San Nazario).

Ubicazione (cfr. pag. 3): Comune di Valbrenta, Via Strada Vicinale della Lasta snc.

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 4): Comune di Valbrenta, Sezione San Nazario, C.T., Foglio 12:

- **Mappale 111**, Bosco Ceduo di Classe 2, Sup. 62 are 64 ca (6264 mq), Reddito 4,53 € R.D. - 0,97 € R.A.

Metri quadri (cfr. pag. 3): superficie ca. 6264 mq (sup. catastale).

Stato (cfr. pag. 3-4): sufficiente.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr. pag. 6): regolare (assenza di fabbricati).

Valore di mercato, OMV (cfr. pag. 7): 7.391,52 €.

Date/valori comparabili reperiti (cfr. pag. 7): V.A.M. 2023.

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr. pag. 8): Astalegale: media 5,0 aste con rapporto prezzo valore del 59%. Indagine Geometri: non riporta dati.

Valore di vendita forzata proposto (cfr. pag. 10): 6.500,00 €

Valore ipoteche (cfr. pag. 9): iscrizione del 08/11/2019: ipoteca 85.639,04 €; iscrizione del 28/03/2023: ipoteca 65.000,00 €; iscrizione del 28/03/2023: ipoteca 420.000,00 €.

Vendibilità/appetibilità (cfr. pag. 7): sufficiente.

Possibili interessati (cfr. pag. 7): ditte confinanti.

Iniziative di vendita (cfr. pag. 8): sito Tribunale di Vicenza e sito Astalegale.

Occupazione (cfr. pag. 4): occupato dai proprietari eseguiti.

Titolo di occupazione (cfr. pag. 4): proprietà.

Problemi particolari - informazioni utili - criticità (cfr. pag. ---): ---

PERIZIA DI STIMA
(art. 173 bis d.a. c.p.c)

1. QUESITO

Il giorno 15/09/2023 il sottoscritto arch. Federico De Boni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 960 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1308, riceveva l'incarico di esperto estimatore nella procedura N. R.G. 186/2023 dal sig. Giudice dott. Luca Prendini, e in data 21/09/2023 prestava giuramento sulla formula di rito e riceveva il quesito Allegato n. 1 alla presente perizia.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data Giuramento: 21/09/2023.

Invio raccomandate di avvio del procedimento alle parti: 05/10/2023.

Ispezioni presso immobile: 07/11/2023.

Consultazione pratiche edilizie presso il Comune: ---

Catasto (consultazioni telematiche): 30/09/2023, 24/02/2024, 02/03/2024, 04/03/2024 e 05/03/2024.

Conservatoria (consultazioni telematiche): 24/02/2024, 25/02/2024, 03/03/2024, 04/03/2024 e 05/03/2024.

Archivio notarile e ufficio notaio, per atto di provenienza: 27/02/2024 e 05/03/2024.

Richieste e ricerche anagrafiche: 27/02/2024 e 01/03/2024.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

3.1 Diritto.

Quota dell'intero di un appezzamento di terreno a bosco sito lungo la Strada Vicinale della Lasta snc in Comune di Valbrenta (VI), ex San Nazario, e catastalmente così censito al Catasto Terreni del Comune di Valbrenta (VI), Sezione San Nazario, Foglio 12:

- **Mappale 111**, Bosco ceduo di Classe 2, Sup. 62 are 64 ca (6264 mq), Reddito 4,53 € R.D. - 0,97 € R.A., intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per --- e --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per --- in regime di ---.

3.2 Occupazione.

Il terreno è attualmente utilizzato dai proprietari esecutati.

3.3 Ubicazione e descrizione.

Trattasi della quota dell'intero (1/1) di un terreno a bosco con una superficie di 6264 mq (superficie catastale) e sito in Via Strada Vicinale della Lasta snc a San Nazario in Comune di Valbrenta (VI), a quota di circa 1000 m s.l.m. in zona Col Moschin del Monte Grappa.

3.4 Descrizione analitica.

Trattasi della quota dell'intero (1/1) di un terreno a bosco con una superficie di 6264 mq (superficie catastale), sito in Via Strada Vicinale della Lasta snc in Comune di Valbrenta (VI), ex Comune di San Nazario. L'accesso al terreno avviene direttamente dalla strada pubblica denominata Strada Vicinale della Lasta, nei pressi della località Col Moschin del Monte Grappa, ad una quota di circa 1000 m s.l.m. Il terreno presenta andamento acclive, con pendenza anche marcata, ed è occupato da vegetazione boschiva con essenze di varie tipologie. Attorno si trovano altri terreni simili. La formazione boschiva si inserisce in un ambito di rimboschimenti a conifere indigene con copertura del 71-100%. Si tratta di formazioni antropogene di conifere, in particolare di pecceta su faggeta montana tipica esalpica. Nello stato dei luoghi specifico, l'abete rosso, in una successione di specie, ha lasciato spazio al faggio che risulta predominante rispetto all'abete. Quest'ultimo resta con pochi

esemplari solitari o in piccoli gruppi, mentre il faggio si è sviluppato abbondantemente in tutta la particella. La forma di governo sembra avere le caratteristiche di fustaia o di un ceduo in conversione. Trattasi di un bosco in pendenza ben servito e accessibile da viabilità a carattere forestale, garantendo facile accesso, manutenzione e facilità di operazioni selvicolturali.

Delle caratteristiche generali e delle effettive condizioni del terreno si è tenuto conto, in modo forfettario, nella determinazione del prezzo complessivo di vendita (che si intende a corpo e non a misura). Per una migliore comprensione delle condizioni dei terreni si rinvia alla documentazione fotografica allegata (cfr. Allegato 2).

3.5 Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Non si ravvisa la necessità di interventi manutentivi urgenti.

3.6 Certificazione energetica.

Non necessaria in quanto trattasi di terreno.

3.7 Altre informazioni per l'acquirente.

NO



Veduta del terreno dalla strada.



Veduta del terreno.

4. STORIA CATASTALE

4.1 Dati catastali attuali.

L'immobile oggetto di esecuzione è così censito al Catasto Terreni del Comune di Valbrenta (VI), sezione San Nazario, Foglio 12:

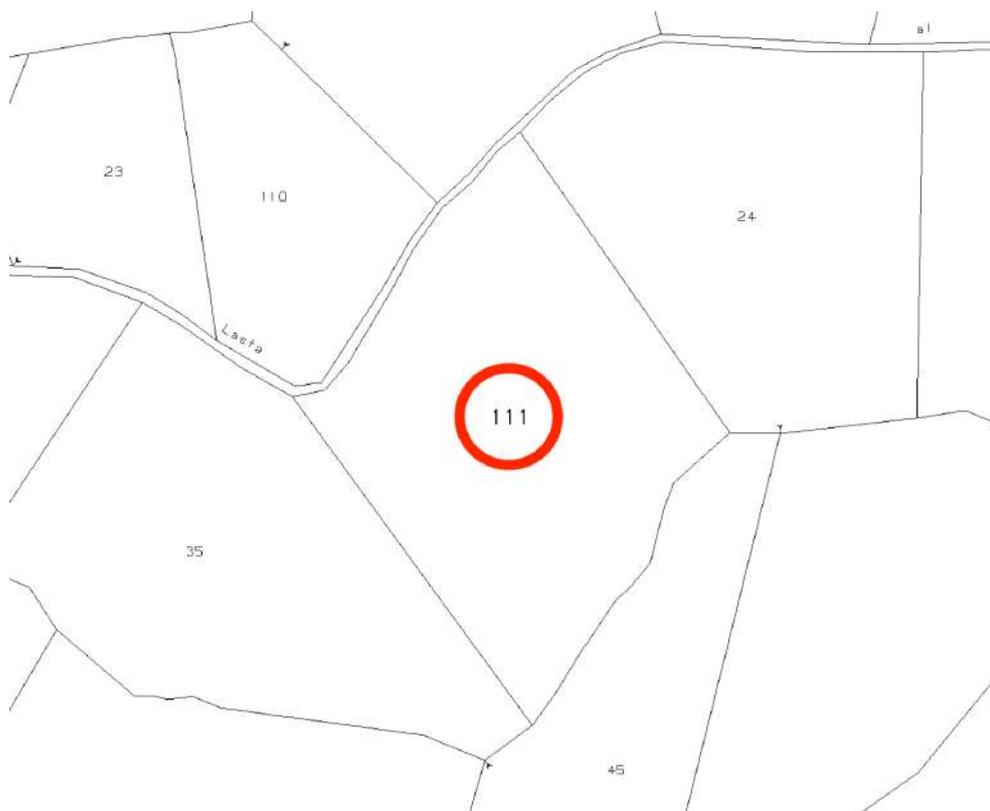
- **Mappale 111**, Bosco ceduo di Classe 2, Sup. 62 are 64 ca (6264 mq), Reddito 4,53 € R.D. - 0,97 € R.A., intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per --- e --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per --- in regime di ---.

•

4.2 Variazioni storiche.

Al Catasto Terreni:

- **il Foglio 12 Mappale 111** è attualmente Bosco ceduo di Classe 2, Sup. 62 are 64 ca (6264 mq), Reddito 4,53 € R.D. - 0,97 € R.A. a seguito di Variazione territoriale del 30/01/2019 in atti dal 08/10/2010 ai sensi della L.R. 3/2019 (fusione del Comune di San Nazario nel Comune di Valbrenta).



Foglio 12 Mappale 111 (estratto mappa catastale, non in scala).

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quanto presente in visura catastale, vale a dire **Pignoramento** trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 30/05/2023 ai nn. 5470 R.G. e 3987 R.P., a favore di -- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, secondo quote di possesso dei beni come di seguito specificato. Il pignoramento colpisce complessivamente i seguenti beni:

- Comune di **Marostica**, Sezione Marostica, C.F. Foglio 11 Mappale 1606 Sub 2, 3, 4 e 5 e Comune di **Valbrenta**, Sezione San Nazario, C.T. Foglio 12 Mappale 111 per la quota di --- in capo a --- e --- in capo a ---;
- Comune di **Marostica**, Sezione Marostica, C.T. Foglio 11 Mappali 103, 120, 1643 (ora 2008 e 2009), 119 e 158 e Comune di **Pianezze**, C.T. Foglio 4 Mappale 72, per la quota di --- in capo a ---.

4.4 Giudizio di regolarità/Docfa.

Il bene corrisponde in linea di massima a quanto presente in visura e nella planimetria catastale (wegis). Rimangono a carico del futuro acquirente (costi a suo carico) le operazioni di esatta individuazione sul posto del terreno e dei suoi confini (riconfinamento).

4.5 Sovrapposizione fra mappa catastale e ortofoto.

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua la sagoma del terreno e l'ortofoto si riscontra la sostanziale corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi. Si ritiene che le imprecisioni nella sovrapposizione siano da imputare alle deformazioni insite nella generazione dell'ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa catastale.



Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale.

4.6 Confini.

- Confini del **Foglio 12 Mappale 111 C.T.** in senso N.E.S.O. sono: Strada Vicinale della Lasta e Mappali 24, 45 e 35, salvo i più precisi ed aggiornati.

5. REGOLARITÀ URBANISTICA

5.1 Titoli edilizi ed urbanistici.

Trattandosi di terreno agricolo non vi sono provvedimenti edilizi.

5.2 Abitabilità e agibilità.

Trattandosi di terreno agricolo non vi sono agibilità/abitabilità.

5.3 Destinazione urbanistica.

Il CDU prot. 0013035 rilasciato in data 17/10/2023 dal Comune di Valbrenta indica che il Mappale 111 del Foglio 12 ricade in "Zona agricola". Per una maggiore comprensione si rinvia al CDU in allegato (cfr. Allegato 10).

5.4 Abusi.

Sul terreno non vi sono edifici o fabbricati di sorta.

5.5 Sanabilità e costi.

In considerazione di quanto indicato al punto precedente non si ravvisa la necessità di sanatorie.

6. VALORE E VENDIBILITÀ

6.1 Metodo di valutazione.

Viene utilizzato il metodo IVS (*International Valuation Standard*), che in Italia è stato recepito sia dalle linee guida ABI sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, al fine di ricercare il valore di mercato del bene in esame. Nella presente perizia viene quindi utilizzata la stima per comparazione con il metodo MCA (*Market Comparison Approach*), comparando l'immobile da stimare con altri immobili simili di cui sono stati recepiti dati certi di vendita.

6.2 Immobili comparabili

Per quanto riguarda il terreno in esame, vista l'esigua consistenza dello stesso, si è preferito operare una valutazione utilizzando i Valori Agricoli Medi (VAM) per la determinazione delle indennità di espropriazione rilasciati dalla Provincia di Vicenza per l'anno 2023 (ultima disponibile) e i valori riferiti da operatori del settore (dottori agronomi e/o operatori immobiliari locali).

6.3 Terreno pignorato

Comune di Valbrenta (VI), Sezione San Nazario, C.T. Foglio 12, Mappale 111. Trattasi di appezzamento di terreno a bosco ceduo di 6264 mq (sup. catastale) posto ad una quota di circa 1000 m s.l.m. (zona Col Moschin del Monte Grappa). Provenienza delle informazioni: Catasto, Conservatoria RR. II., Valori Agricoli Medi Provinciali e operatori del settore.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMPRAVENDUTA		
		mq catastali
Terreno	Mappale 111	6264
		Superficie totale mq 6264

Quale valore di riferimento viene utilizzato quello indicato nella tabella V.A.M. 2023 per la destinazione Bosco ceduo opportunamente corretto nel seguente modo:

- 1,38 €/mq x 1,00 condizioni buone x 0,95 giacitura acclive x 1,0 accesso buono x 1,00 forma regolare x 0,95 ubicazione periferica x 0,95 appezzamento piccolo = **1,18 €/mq**

Valore di compravendita medio rilevato	1,18 €/mq
Superficie commerciale del bene in esame	6264 mq

Valore di mercato dell'immobile	7.391,52 €
--	-------------------

6.4 Valore di mercato attribuito.

A margine del metodo di valutazione utilizzato, si riporta di seguito il Valore Agricolo Medio (VAM) della Tabella Provinciale 2023:

- Comune di Valbrenta (Regione Agraria n. 3 - Alto Astico Orientale e Brenta): Bosco ceduo = 1,38 €/mq

6.5 Confronto con trasferimenti pregressi.

Il terreno è stato acquistato dagli esecutati in data 27/09/2001 per la somma di Lire 10.000.000 pari a € 5.164,57.

6.6 Giudizio di vendibilità.

Considerate la tipologia del terreno, la sua posizione sul territorio, le sue caratteristiche e la situazione generale del mercato immobiliare locale, si ritiene che la vendibilità possa essere: sufficiente.

6.7 Forme di pubblicità.

Si ritiene opportuno che la vendita sia pubblicizzata sui siti web dedicati di portata locale e nazionale (ad esempio www.casa.it o www.immobiliare.it), tralasciando i sistemi più tradizionali come le inserzioni sui giornali locali.

6.8 Valori medi aggiudicazioni precedenti

Astalegale per i terreni in Comune di Valbrenta riporta una media di 5 aste con un rapporto prezzo valore del 59%. L'indagine svolta dagli studenti Geometri dell'Ist. Canova di Vicenza non riporta indicazioni per il Comune di Valbrenta.

07. STATO DI POSSESSO

7.1 Debitori.

--- nato a Marostica il ---, Cod. Fisc. ---.

--- nato a Marostica il ---, Cod. Fisc. ---.

--- con sede a ---, Cod. Fisc. ---.

7.2 Locazione. NO

7.3 Comodato. NO

7.3 Assegnazione al coniuge. NO

7.4 Affitto azienda. NO

7.5 Altro. NO

7.6 Occupazione *sine titulo*. NO

7.7 Opponibilità (art. 2923 c.c.). NO

8. VINCOLI E ONERI

8.1 Pertinenze. NO

8.2 Usufrutto, uso, abitazione. NO

8.3 Servitù. NO

8.4 Convenzioni edilizie. NO

8.5 Vincoli storico-artistici. NO

8.6 Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria. NO

8.7 Prelazione agraria. NO

8.8 Altri vincoli o oneri. NO

8.9 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni. NO

8.10 Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.). NO

9. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

9.1 Titolo di acquisto del debitore.

- --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietari della quota indivisa di --- della --- in forza di Atto di compravendita Rep. 113283 e Racc. 5946 del Notaio Antonello Antonucci in data 27/09/2001, trascritto a Bassano del Grappa in data 05/10/2001 ai nn. 9078 R.G. e 6635 R.P. da potere di ---, ---, --- e --- (o ---).

9.2 Regime patrimoniale.

L'esecutato --- risulta --- dal --- con ---, in regime di --- dal ---.
L'esecutato --- è di ---.

9.3 Elenco precedenti proprietari nel ventennio.

Il titolo di provenienza di cui al punto 9.1 è ante ventennio.

9.4 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli. NO

9.5 Elenco delle formalità che saranno cancellate.

- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **28/03/2023** ai nn. 3173 R.G. e 394 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 478 del Tribunale di Vicenza in data 20/02/2023, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. --- e --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 46.187,68 - ipoteca 65.000,00 €; gravante sui beni in Marostica Foglio 11 Mappale 1606 Sub 2, 3, 4 e 5 e in Valbrenta (ex San Nazario) Foglio 12 Mappale 111 per la quota di --- in capo a --- e per la quota di --- in capo a ---, nonché sui beni in Marostica Foglio 11 Mappali 103, 120, 1643, 119, 158 e in Pianezze Foglio 4 Mappale 72 in capo per --- a ---.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **28/03/2023** ai nn. 3174 R.G. e 395 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 478 del Tribunale di Vicenza in data 20/02/2023, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. --- e --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 402.724,68 - ipoteca 420.000,00 €; gravante sui beni in Marostica Foglio 11 Mappale 1606 Sub 2, 3, 4 e 5 e in Valbrenta (ex San Nazario) Foglio 12 Mappale 111 per la quota di --- in capo a --- e per la quota di --- in capo a ---, nonché sui beni in Marostica Foglio 11 Mappali 103, 120, 1643, 119, 158 e in Pianezze Foglio 4 Mappale 72 in capo per --- a ---.
- **Trascrizione contro:** trascritta a Bassano del Grappa in data **30/05/2023** ai nn. 5470 R.G. e 3987 R.P., Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di pignoramento immobili Rep. 2566 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 11/05/2023, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. 00129730214, e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. --- e --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---; gravante sui beni in Marostica Foglio 11 Mappale 1606 Sub 2, 3, 4 e 5 e in Valbrenta (ex San Nazario) Foglio 12 Mappale 111 per la quota di --- in capo a --- e per la quota di --- in capo a ---, nonché sui beni in Marostica Foglio 11 Mappali 103, 120, 1643, 119, 158 e in Pianezze Foglio 4 Mappale 72 in capo per --- a ---.

10. LOTTI e VALORE

10.1 Opportunità di divisione in lotti.

Data la composizione dei beni complessivamente colpiti dal pignoramento, vale a dire tre abitazioni, una autorimessa in Comune di Marostica e terreni agricoli vari in Comune di Marostica, Pianezze e Valbrenta, si ritiene corretto formare più lotti di vendita. Il presente Lotto n. 6 riguarda un terreno in Comune di Valbrenta.

10.2 Composizione e valore.

Quota dell'intero di un appezzamento di terreno a bosco sito lungo la Strada Vicinale della Lasta snc in Comune di Valbrenta (VI), ex San Nazario, e catastalmente così censito al Catasto Terreni del Comune di Valbrenta (VI), Sezione San Nazario, Foglio 12:

- **Mappale 111**, Bosco ceduo di Classe 2, Sup. 62 are 64 ca (6264 mq), Reddito 4,53 € R.D. - 0,97 € R.A., intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per --- e --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per --- in regime di ---.

Valore a corpo dell'intero:

7.391,52 €

10.3 Adeguamenti e correzioni della stima proposti.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi e/o minor valore dell'immobile a causa di difformità anche edilizie sanabili e non (anche se non riportate nella relazione di stima), ovvero per altre eventuali anomalie non rilevate al momento del sopralluogo, per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

1.108,73 €

10.4 Prezzo a base d'asta.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per le decurtazioni sopra indicate, si indica quale più probabile prezzo a base d'asta, in caso di vendita dell'intero, il valore di 6.283,79 € arrotondabile a:

Valore a base d'asta dell'intero:

6.500,00 €

11. COMODA DIVISIBILITÀ

11.1 Giudizio.

Il lotto è formato da un unico mappale; se ne sconsiglia il frazionamento in più particelle.

Vicenza, li 12/03/2024

Il perito stimatore
arch. Federico De Boni

12. ALLEGATI.

1. Quesito;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali attuali;
4. Planimetria catastale;

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni

5. Atti di provenienza;
6. Visure Conservatoria RR.II.;
7. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
8. Certificati anagrafici + Estratti di matrimonio;
9. Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;
10. Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali e trasmissione copia perizia;
11. Documentazione immobili comparabili.