



**TRIBUNALE di VICENZA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Esecuzione immobiliare R.G. n. 340/2022

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

Creditore procedente: **XXX**

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 5**

Terreni

Bassano del Grappa – fraz. Rubbio, località Schirati (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 INDICE**Procedura **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): terreno arbustivo**Ubicazione** (cfr pag. 3): Comune di Bassano del Grappa, fraz. Rubbio, località Schirati**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 8): Comune di Bassano del Grappa-Sez. Valrovina, Catasto Terreni, foglio 9

P.lla 117, pascolo, cl. 3, mq 5251, r.d.€ 4,07 – r.a. € 4,07

P.lla 121, bosco ceduo, cl. 3, mq 2880, r.d.€ 1,64 – r.a. € 0,45

**Stato** (cfr pag. 7): buono**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag.14): conforme – vedasi Attestazione urbanistica in allegato**Valore di mercato** (cfr pag.15): €. 17.000,00**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag.16): €. **14.500,00****Vendibilità/appetibilità** (pag.17): scarsa**Iniziative di vendita** (cfr pag. 17): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale, cartello informativo al di fuori della proprietà**Occupazione** (cfr pag. 9): nella disponibilità dell'esecutato**Titolo di occupazione** (cfr pag.9): Atto di Compravendita del Notaio G. Fietta del 07.08.2003 rep. 129041.**Problemi particolari – informazioni utili - criticità** (cfr pag. 18): terreni in pendenza, attraversati da strada carraia ad uso pubblico (si dirama da Via del Faggio alla Contrada Schirati) ma non acquisita, al momento della redazione della presente relazione di stima, dal demanio stradale del Comune di Bassano del Grappa.

\*\*\*\*\*



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI<sub>1</sub>

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 al C.T. del Comune di Bassano del Grappa – sez. Valrovina, fg 9 p.lla 117-121

Trattasi di terreni a forma irregolare, in pendenza, lasciati incolti, accessibili da strada carraia.



Si riporta nel seguito ortofoto.



\*\*\*\*\*

### 3.3 Descrizione generale

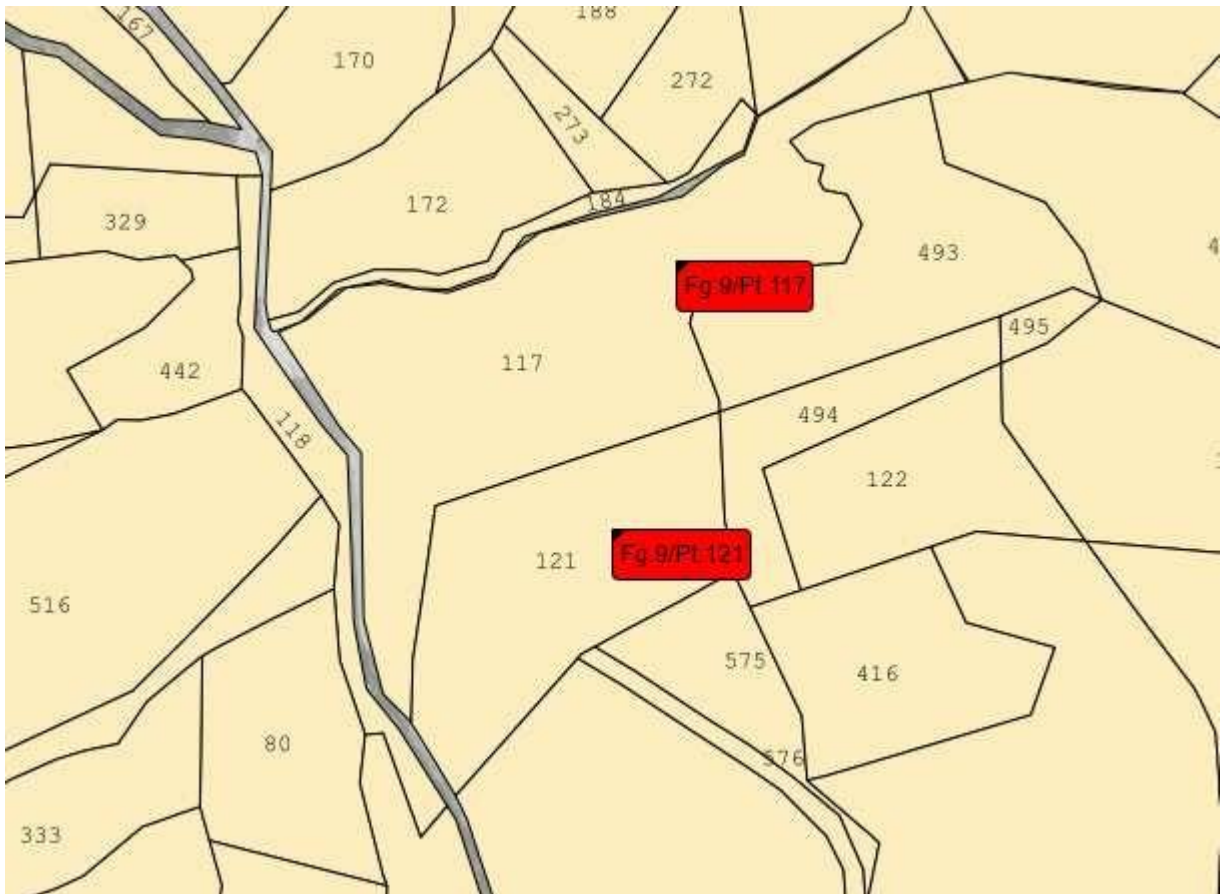
Appezamento di terreno di forma irregolare e in pendenza, lontano da fabbricati e situato a circa 1000 metri d'altezza nel Comune di Bassano del Grappa, frazione Rubbio, a Sud-Est rispetto il centro della frazione, raggiungibile attraverso strada carraia che porta in località Schirati. Su di esso è cresciuta spontaneamente una copertura arbustiva e di sterpaglia a latifolia.

La superficie catastale totale dell'appesamento del terreno è di 8.131 mq (come da visura catastale).

*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:







Panoramica terreni da strada che li attraversa



\*\*\*\*\*

### 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 117 - pascolo	5251	1,00	5.251
p.lla 121 - bosco ceduo	2880	1,00	2.880
<b>Totale seminativo</b>		<b>mq</b>	<b>8.131</b>

**Tabella 1. Calcolo superficie commerciale.**

\*\*\*\*\*



#### 4. DESCRIZIONE CATASTALE

##### 4.1 Dati catastali attuali

Comune di Bassano del Grappa – sez. Valrovina, Catasto terreni, fg. 9

P.lla 117, pascolo, cl. 3, mq 5251, r.d. € 4,07 – r.a. € 4,07

P.lla 121, bosco ceduo, cl. 3, mq 2880, r.d. € 1,64 – r.a. € 0,45

Proprietà:

\_\_\_\_\_ – proprietà 1/1

##### 4.2 Confini

###### p.lla 117

N.E.S.O.: fg 8 p.lla 134, fg. 9 p.lla 493, p.lla 121, strada

###### p.lla 121

N.E.S.O.: p.lla 117, p.lla 494, p.lla 575, p.lla 576, p.lla 574, strada

##### 4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

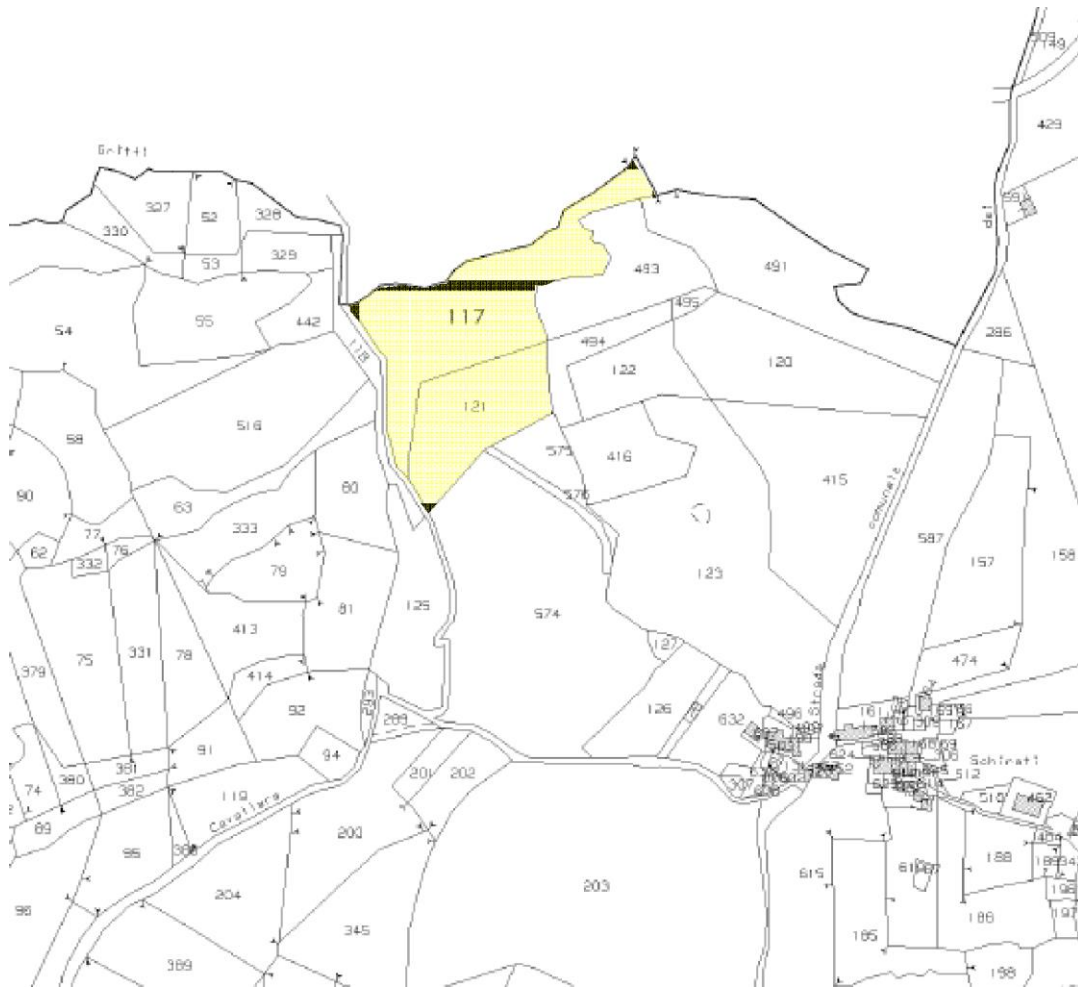
I dati catastali e i dati del pignoramento corrispondono.

\*\*\*\*\*





#### 4.4 Estratto di mappa catastale



Comune di Bassano del Grappa – sez. Valrovina

C.T. fg. 9 p.lla 117-121

**Figura 1. Estratto mappa catastale.**

\*\*\*\*\*

#### 5. STATO DI POSSESSO

**Immobilie occupate da:** l'appezzamento di terreno al momento del sopralluogo era libero e nella disponibilità della ditta esecutata.

##### **Titolo di occupazione**

*(sine titulo – 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 XXX e contro:

\_\_\_\_\_ – quota 1/1 proprietà

Comune di Bassano del Grappa, sez. Valrovina – Catasto Terreni, fg 9

P.lla 117 – terreno di mq 5251

P.lla 121 – terreno di mq 2880

+ altri beni

### **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 9

P.lla 117 - terreno di mq 5251, r.d € 4,07 – r.a. € 4,07

p.lla 121 – terreno di mq 2880, r.d. € 1,64 – r.a. € 0,45

+ altri beni

### 8.2 Elenco precedenti proprietari nel ventennio

Dal 07.08.2003 ad oggi – proprietà eseguita

Precedentemente:

**p.lla 121 - fg 9 comune Bassano del Grappa – sez. Valrovina**

1. \_\_\_\_\_, 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.

### p.lla 117-121 - fg 9 comune Bassano del Grappa – sez. Valrovina

1. \_\_\_\_\_, quota 1/1 proprietà a seguito di Atto per causa di morte – accettazione espressa di eredità del 01.06.2001 rep. 100.475 del notaio G. Fietta – trascritta il 23.05.2005 ai nn. 5722/3776.

### 8.3 Storia catastale

Dati catastali attuali

Comune di Bassano del Grappa – sez. Valrovina, Catasto terreni, fg. 9

P.lla 117, pascolo, cl. 3, mq 5251, r.d. € 4,07 – r.a. € 4,07

P.lla 121, bosco ceduo, cl. 3, mq 2880, r.d. € 1,64 – r.a. € 0,45

Proprietà:

\_\_\_\_\_ – proprietà 1/1

### Variazioni storiche Catasto Terreni

Le p.lle 117-121 sono tali dall'impianto meccanografico del 31.01.1972.

Di seguito visure catastali



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

Data: 11/11/2022 Ora: 17.42.32 Segue  
Visura n.: T332876 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di BASSANO DEL GRAPPA (Codice:A703B) Sezione VALROVINA (Provincia di VICENZA)
Catasto Terreni	Foglio: 9 Particella: 117

INTESTATO	(1) Proprietà 1/1
-----------	-------------------

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	9	117		-	PASCOLO 3	52 51		Euro 4,07 L. 7,877	Euro 4,07 L. 7,877	Impianto meccanografico del 31/01/1972
Notizie				Particella		111				

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) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 07/08/2003 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 129941 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5517 1/2003 Reparto P1 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) Proprietà 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 Volture n. 165321 5/2001 - Prima n. 183358 in atti dal 06/06/2003			



Data: 11/11/2022 Ora: 17.42.32 Fine  
Visura n.: T332876 Pag: 2

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

Situazione degli intestati dal 05/02/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 05/05/2001
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 05/02/1996 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 44736 - UR Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 368 registrato in data 16/02/1996 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 2370/1/1996 - Pratica n. 250030 in atti dal 19/06/2001			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 'impianto (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(21) Livellano per 1/2 fino al 05/02/1996
2			(21) Livellano per 1/2 fino al 05/02/1996
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 05/01/1970 Pubblico ufficiale ZILLOTTO E Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 52941 - UR Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 176 n. 429 registrato in data 22/01/1970 - Voltura n. 1373 in atti dal 22/10/1973			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(4) Diritto del concedente fino al 05/02/1996
2			(20) Livellano fino all'impianto meccanografico
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 31/01/1972			

Visura telematica  
Tributi speciali: Euro 0,90  
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Data: 11/11/2022 Ora: 17.43.13 Segue  
Visura n.: T333199 Pag: 1

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: 9 Particella: 121

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unita immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			Foglio		DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Perz		Superficie(m <sup>2</sup> ) ha ac ca	Deduz	Dominicale	Agrario						
1	9	121		-	BOSCO CEDUO 3	28 80		Euro 1,64 L. 3.148	Euro 0,45 L. 964	Impianto meccanografico del 31/01/1972					
<table border="0"> <tr> <td>Nota</td> <td></td> <td>Partita</td> <td>781</td> </tr> </table>												Nota		Partita	781
Nota		Partita	781												

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 PIANO QUINQUENNALE PUBBLICO UFFICIALE FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 120941 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6517/1/2003 Reperto 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 - S.C.C. TESTATA DI Voltura n. 183321/5/2003 - Pratica n. 183328 in atti dal 06/06/2003			



Data: 11/11/2022 Ora: 17.43.13 Fine  
Visura n.: T333199 Pag: 2

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

Situazione degli intestati relativa ad atto del 'impianto (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(21) Livellano per 1/2 fino al 05/05/2001
2			(21) Livellano per 1/2 fino al 05/05/2001
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 05/01/1970 Pubblico ufficiale ZILLOTTO E Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 52941 - UR Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 176 n. 429 registrato in data 22/01/1970 - Voltura n. 1373 in atti dal 22/10/1973			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(4) Diritto del concedente fino al 05/05/2001
2			(20) Livellano fino all'impianto meccanografico
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'appezzamento di terreno è così classificato nel P.I. seguente modo:

- P.lla 117 parte, p.lla 121: "Zona Agricola di Montagna (art. 36-37 delle N.T.O.);
- P.lla 117 parte, p.lla 121 parte: "Sede stradale";
- P.lla 117 parte, p.lla 121 parte: "Terreno non idoneo all'edificabilità e Zona soggetta a dissesto idrogeologico con frane attive e zone di accumulo" (art. 8.4 delle N.T.A del P.A.T.);
- P.lla 117, p.lla 121: "Cave attive-fasce di rispetto 10/m/Cave attive-fasce rispetto 20 m/Cave attive-fasce rispetto 50 m";
- P.lla 117 parte, p.lla 121: "Vincolo idrogeologico forestale" (art. 5 N.T.O.);
- P.lla 117 parte, p.lla 121; "Zona tutelata di interesse paesaggistico territori coperti da boschi" ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004;

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. I terreni oggetto di valutazione rientrano nella Regione Agraria n. 4 “Colline Medio Astico” e in base alla destinazione d’uso delle u.i.u. oggetto di procedura, sono valutati come segue:

- Pascolo: € 34.000,00/ha (corrispondente a € 3,40/mq);
- 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 riduzione del 5% perché terreni 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 <sup>2</sup> )	Valore unit. (€/m <sup>2</sup> )	Valore arrotondato
p.lla 117 - pascolo	5.251	€ 2,55	€ 13.390,05
p.lla 121 - bosco ceduo	2.880	€ 1,13	€ 3.240,00
tot mq	8.131	Totale €	€ 16.630,05
<b>Totale Valore di mercato (arrotond.)</b>			<b>€ 17.000,00</b>

### 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:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- 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;
- 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	€ 17.000,00
Altre aggiunte/detrazioni	
Totale Valore	€ 17.000,00
ribasso applicato per vendita forzata	-15% -€ 2.550,00
Valore a base d'asta quota 1/1 p.p.	€ 14.450,00
<b>Valore a base d'asta quota 1/1 p.p. (arrotond.)</b>	<b>€ 14.500,00</b>





### **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, non si sono trovate aggiudicazioni di immobili simili a quello stimato.

\*\*\*\*\*

## **11. DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA'**

### **11.1 Giudizio di comoda divisibilità**

Immobili non comodamente divisibili.

### **11.2 Lotti**

Lotto Unico.

### **11.3 Giudizio di vendibilità**

L'immobile, considerata la sua tipologia (prato in pendenza tenuto a pascolo), le dimensioni, la destinazione d'uso, la posizione, 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 \_\_\_\_\_ in XXX dal  
20.03.2003.

### **12.2 Stato civile e regime patrimoniale alla data del pignoramento**

Trattasi di società S.r.l.

\*\*\*\*\*



### 13. OSSERVAZIONI FINALI

Appezamento di terreno in pendenza, attraversato da strada carraia ad uso pubblico (collega Via dei Faggi alla Contrada Schirati) ma non accorpata, al momento della redazione della presente relazione di stima, nel demanio stradale del Comune di Bassano del Grappa.

\*\*\*\*\*

Bassano del Grappa, 11.09.2023

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. SCHEDE 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.....	7
3.5 Certificazione energetica.....	7
3.6 Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale.....	7
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 .....	9
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.).....	10
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 .....	11



8.3	Storia catastale.....	12
9.	REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.....	14
9.1	Inquadramento urbanistico intero.....	14
9.2	Titoli abilitativi edilizi.....	14
9.3	Difformità edilizio-urbanistiche.....	14
9.4	Difformità catastali.....	14
9.5	Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi.....	14
9.6	Regolarizzazione catastale e relativi costi.....	14
10.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	14
10.1	Metodo di valutazione.....	14
10.2	Stima del valore di mercato – valore di mercato ordinario.....	15
10.3	Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
10.4	Calcolo del valore a base d'asta.....	16
10.5	Confronto con trasferimenti pregressi.....	17
10.6	Dati delle aggiudicazioni Aste ultimi anni.....	17
11.	DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA'.....	17
11.1	Giudizio di comoda divisibilità.....	17
11.2	Lotti.....	17
11.3	Giudizio di vendibilità.....	17
11.4	Forme di pubblicità.....	17
12.	RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	17
12.1	Residenza esecutato.....	17
12.2	Stato civile e regime patrimoniale alla data del pignoramento.....	17
13.	OSSERVAZIONI FINALI.....	18
14.	ELENCO ALLEGATI.....	18
15.	SOMMARIO.....	19

