

geom. Andrea Bussi

CONSULENTE TECNICO

Via Adige n. 12 – 37060 Buttapietra (VR) - tel. 3669848645

indirizzo e-mail: andreavr83@hotmail.it

pec: andreabussi@pec.it

P. Iva: 04674570231

C.F.: BSSNDR83M13E349V



TRIBUNALE CIVILE/PENALE DI PADOVA

Procedura di liquidazione Controllata n° 61/2025



Liquidazione Controllata	n. 61/2025 R.G
Giudice	dott.ssa Paola Rossi
Liquidatore	dott Davide lafelice

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Su base documentale

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	PREMESSA	4
C.	DIRITTO OGGETTO DELLA PROCEDURA	4
D.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	5
E.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1.	LOTTO UNICO	5
D.1.1.	Proprietà	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3.	Descrizione dei beni	9
D.1.3.1.	Contesto	9
D.1.3.2.	Descrizione sommaria degli immobili	11
D.1.4.	Situazione catastale degli immobili	13
D.1.5.	Situazione amministrativa dell'immobile	14
D.1.6.	Stato di occupazione dell'immobile	15
D.1.7.	Ispezioni presso la Conservatoria dei Registri immobiliari	15
D.1.8.	Valutazione degli immobili	16
D.1.8.1.	Consistenza	16
D.1.8.2.	Criteri di stima e stima	17
D.1.8.3.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	19
D.1.9.	Riepilogo Conclusivo	19
F.	ALLEGATI	20

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	Liquidazione Controllata n. 61/2025 R.G.
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Terreni che si sviluppano in ambito montano per una superficie complessiva di 22.800 mq (superficie dedotta dalle visure catastali). (cfr. pag. 17)
Ubicazione	Lastebasse (VI) , terreni privi di indirizzo e ubicazione puntuale in quanto situati in ambito montano
Dati catastali	Catasto terreni, Comune di Lastebasse (VI), Foglio 11 , particella 26 , terreno – Pascolo Foglio 11 , particella 27 , terreno – Bosco Misto
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 11.000,00
Stato di occupazione	Non è stato eseguito il sopralluogo; da indagini documentali i terreni si collocano in ambito montano ad una quota di circa 1.600 metri s.l.m.
Irregolarità edilizie e catastali	La presente relazione ha per oggetto due terreni situati in ambito montano e non facilmente raggiungibili; non è stato eseguito sopralluogo e non è dato sapere se sui terreni siano presenti costruzioni e/o strutture e non è possibile, pertanto, esprimere valutazioni in ordine alla regolarità amministrativa e catastale. Per l'esame della zona urbanistica ove sono collocati gli immobili si rimanda alla lettura del CDU allegato al presente elaborato.
NOTE	A seguito di autorizzazione del liquidatore il presente elaborato è stato redatto su base documentale. Lo scrivente non ha eseguito sopralluogo presso gli immobili.

I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

La sintesi informativa sopra riportata è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

B. PREMESSA

Lo scrivente è stato incaricato quale perito estimatore degli immobili afferenti alla procedura in epigrafe e che ha per oggetto la valutazione di due terreni situati in ambito montano nel comune di Lastebasse (VI) e intestati al sig. [REDACTED].

Si precisa che il presente elaborato estimativo è stato redatto esclusivamente su base documentale, conformemente all'autorizzazione conferita dal Liquidatore, senza esecuzione di sopralluogo diretto sui luoghi.

Tale impostazione prende piede dalle particolari condizioni di accessibilità dei terreni oggetto di valutazione che, dalle verifiche preliminari svolte dallo scrivente, non risultano raggiungibili mediante automezzi. L'eventuale accesso ai luoghi richiederebbe infatti la percorrenza di sentieri montani pedonali per uno sviluppo stimato di circa 8-10 km complessivi, con tempi di percorrenza indicativamente quantificabili in circa tre/quattro ore a piedi.

Si precisa inoltre che le aree di riferimento proprio per le caratteristiche morfologiche e di collocazione non consentirebbero in ogni caso una individuazione fisica e puntuale dei terreni oggetto di stima, trattandosi di appezzamenti privi di delimitazioni fisiche, manufatti o ulteriori riferimenti chiaramente riconoscibili in sito rispetto alla documentazione catastale disponibile.

Pertanto, le valutazioni riportate nel presente elaborato devono intendersi formulate esclusivamente sulla base della documentazione catastale, amministrativa e cartografica acquisita, nonché delle ulteriori informazioni reperibili documentalmente in assenza di verifica diretta dello stato dei luoghi.

C. DIRITTO OGGETTO DELLA PROCEDURA

La liquidazione controllata riguarda la piena proprietà, di due TERRENI situati nel comune di Lastebasse (VI) identificati catastalmente come segue:

- **Catasto Terreni** – Comune di **Lastebasse** (VI), foglio **11**:
 - particella **26**, Qualità: *Pascolo*, classe 4 – Superficie: 8.720 mq, reddito dominicale € 7,21, reddito agrario € 5,40.
 - particella **27** Qualità: *Bosco misto*, classe 4 – Superficie: 14.080 mq, reddito dominicale € 9,45, reddito agrario € 0,73.

Le unità sono intestate catastalmente a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f.: [REDACTED]
[REDACTED] per la proprietà di 1/1.

D. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Considerato che la procedura di Liquidazione Controllata ha ad oggetto due appezzamenti di terreno collocati in ambito montano e confinanti tra loro, rilevate le caratteristiche su base documentale e su analisi delle foto aeree non si rende necessaria una suddivisione in porzioni autonome, procedimento che inciderebbe peraltro negativamente sul valore complessivo; quindi, non si ravvisano i presupposti tecnici per la formazione di più lotti.

Pertanto, ai fini della presente stima, gli immobili oggetto di valutazione sono considerati e valutati come LOTTO UNICO, comprendenti i due terreni come identificati nella trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione controllata.

E. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Il sig. [REDACTED] è divenuto proprietario degli immobili oggetto di procedura a seguito dell'atto di compravendita del Notaio dott. Umberto Ferrigato del 01.12.1999 rep. 1941 trascritto a Vicenza il 23.12.1999 RG 13851 e RP 10150 con il quale il signor [REDACTED] ha trasferito la piena proprietà degli immobili così identificati catastalmente nell'atto:

- Comune di Lastevasse, catasto terreni, foglio 11:
 - o Particella 26, qualità pascolo, sup. mq 8.720
 - o Particella 27, qualità bosco misto, sup. mq 14.080

L'atto di compravendita ha per oggetto ulteriori altri immobili non oggetto della presente procedura; si riporta un estratto dell'atto nel quale sono descritti gli immobili oggetto di trasferimento:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI TRASFERITI					
al C.T. - in Comune di LASTEBASSE - Foglio 11 - mapp.n.ri:					
26	pascolo	di are	87.20 RDL.	13.952 RAL.	10.464
27	bosco misto	di ett.	1.40.80 RDL.	18.304 RAL.	1.408
30	pascolo	di ett.	6.03.50 RDL.	96.560 RAL.	72.420
42	fabb. rur.	di are	0.90 RDL.	0 RAL.	0
43	pascolo	di ett.	2.01.50 RDL.	32.240 RAL.	24.180
48	bosco misto	di ett.	10.18.00 RDL.	132.340 RAL.	10.180
di complessivi ettari			20.51.90 RDL.	293.396 RAL.	118.652
(ettari venti are cinquantuno centiare novanta)					

Nell'atto in ordine alla provenienza dei beni a parte venditrice viene indicato quanto segue:

I suddetti immobili pervennero alla parte venditrice in forza
dell'atto di Compravendita in data 25 giugno 1996 Rep.n.
105098 Notaio dr. U. Ferrigato di Schio, ivi registrato il 12
luglio 1996 al n. 943 Serie 2v, ed ivi trascritto il 25 lu-
glio 1996 al n.ri 5379/4243.

Per una migliore analisi dell'atto di provenienza reperito dallo scrivente si rimanda all'esame degli allegati.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Dalle visure catastali effettuate dallo scrivente, risulta che gli immobili oggetto di valutazione sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Vicenza, con i seguenti estremi:

A. Terreno: Catasto **Terreni**, Comune di **Lastebasse (VI)**, fg. **11**, particella **26**, qualità pascolo, classe 4, superficie 8.720 mq, reddito domenicale € 7,21, reddito agrario € 5,40.

Sulla visura catastale non vi è puntuale indicazione dell'indirizzo dell'immobile.

L'immobile è catastalmente intestato per la piena proprietà al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f.: [REDACTED]

B. Terreno: Catasto **Terreni**, Comune di **Lastebasse (VI)**, fg. **11**, particella **27**, qualità bosco misto, classe 4, superficie 14.080 mq, reddito domenicale € 9,45, reddito agrario € 0,73.

Sulla visura catastale non vi è puntuale indicazione dell'indirizzo dell'immobile.

L'immobile è catastalmente intestato per la piena proprietà al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED].

Per completezza si riporta nel seguito l'estratto della mappa catastale (non in scala) con l'indicazione delle particelle 26 e 27 del foglio 11 del comune di Lastebasse:



Figura 1: mappa catastale con indicazione della particella 26 del foglio 11 del comune di Lastebasse (VI)



Figura 2: mappa catastale con indicazione della particella 27 del foglio 11 del comune di Lastebasse (VI)

Confini: il terreno identificato con la particella 26, confina con i seguenti mappali:

- a nord con la particella 37;
- ad est con la particella 28;
- a sud con la particella 27;
- ad ovest con le particelle 25 e 58.

Confini: il terreno identificato con la particella 27 confina con i seguenti mappali:

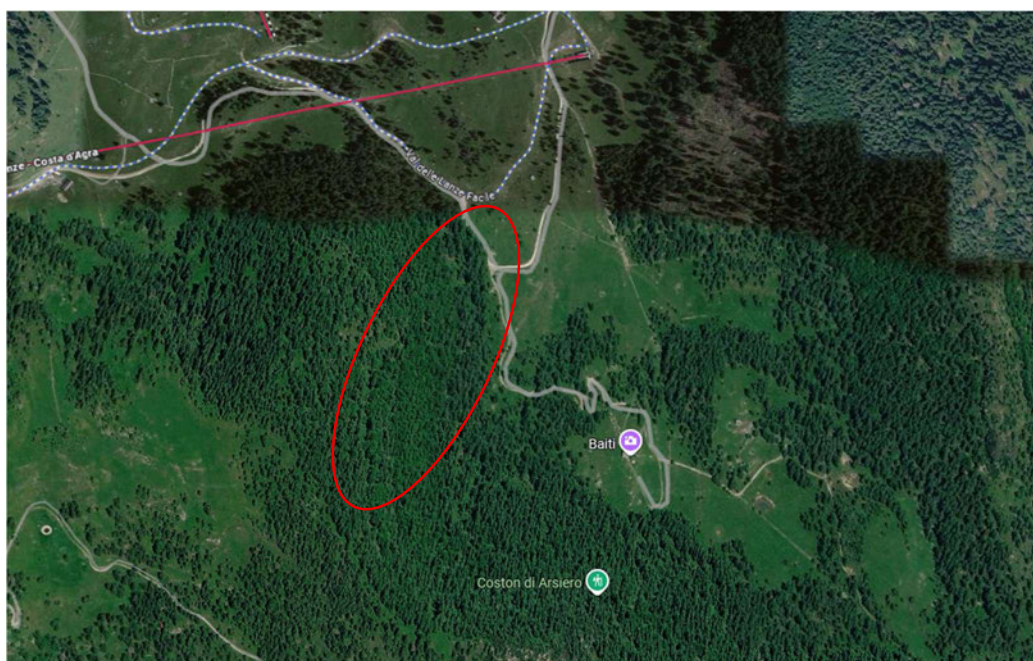
- a nord con la particella 26;
- ad est con la particella 29;
- a sud con la particella 86;
- ad ovest con la particella 25.

Variazioni catastali:

Dall'esame delle visure catastali i due terreni identificati con le particelle 26 e 27 del foglio 11 presentano la medesima identificazione catastale dall'impianto meccanografico del 30.09.1972. Per una migliore analisi delle visure catastali si rimanda alla lettura degli allegati.

--- OO --- OO ---

Localizzazione: gli immobili sono situati nel Comune di Lastevasse (VI), in ambito montano e non sono raggiungibili direttamente dalla pubblica via; si riporta nel seguito l'aerofotogrammetria dei luoghi.



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili si trovano nel comune di Lastebasse (VI), in zona prevalentemente montana; dalla sovrapposizione cartografica su ortofoto, che si riporta nel seguito, si evince una collocazione in ambito montano, con prevalente copertura boschiva e morfologia verosimilmente acclive, nonché un'accessibilità che parrebbe avvenire mediante viabilità secondaria o percorsi interpoderali.

Nel seguito viene riportata la sovrapposizione tra foto aerea e mappa catastale con indicazione dei terreni oggetto della presente relazione:

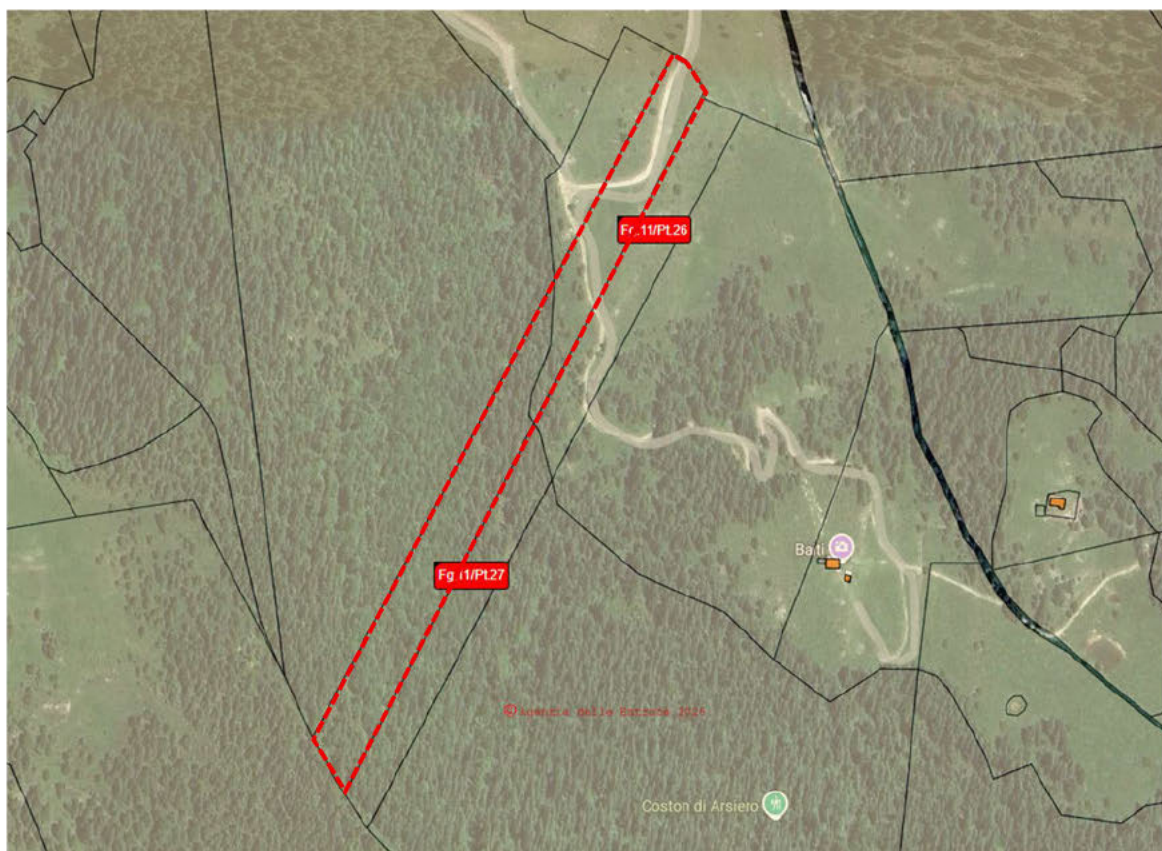


Figura 3: sovrapposizione tra foto aerea e mappa catastale con indicazione dei terreni particelle 26 e 27 del fg. 11

Si osserva inoltre che, dall'esame della sovrapposizione cartografica sopra inserita, sulla particella 26 appare insistere una porzione di sentiero o tracciato sterrato che sembrerebbe consentire il collegamento tra due baite; la particella 27 risulta invece integralmente interessata da copertura boschiva, con morfologia del terreno che si presenta in forte pendenza.

Si riporta nel seguito una aerofotogrammetria 3D reperita sul sito *google maps* dalla quale è meglio possibile apprendere la collocazione dei terreni in ambito acclive:

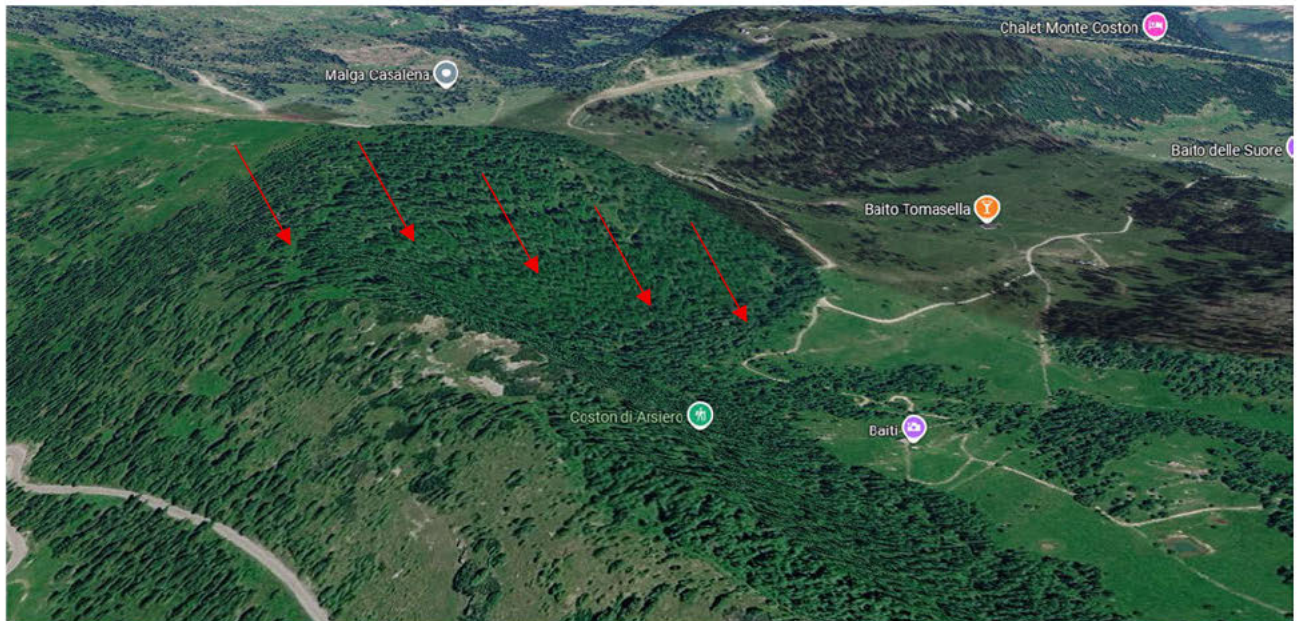


Figura 4: aerofotogrammetria 3D con indicazione indicativa dei terreni oggetto di analisi (schema indicativo)

L'area nella quale risultano collocati i terreni si trova in posizione periferica e montana rispetto al centro abitato del comune di Lastebasse, con accessibilità che parrebbe avvenire mediante viabilità montana e percorsi secondari.

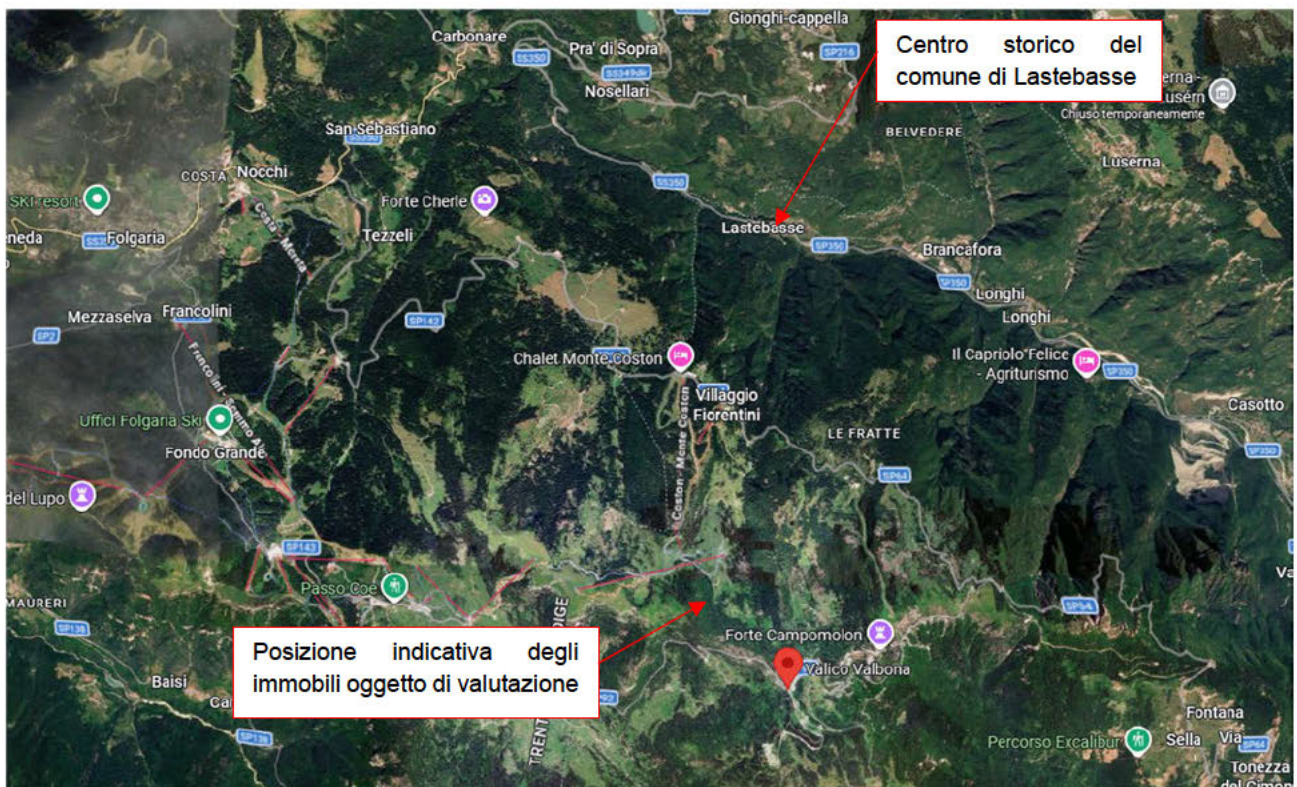


Figura 5: foto aerea con indicazione indicativa dei terreni oggetto di analisi (schema indicativo) e il centro storico del comune di Lastebasse

D.1.3.2. Descrizione sommaria degli immobili

Gli immobili oggetto della presente relazione consistono in due terreni ubicati in ambito montano nel comune di Lastebasse, identificati catastalmente al foglio 11 particelle 26 e 27.

Dall'esame della documentazione catastale, cartografica e delle ortofoto/satellitari reperite dallo scrivente, i terreni risultano prevalentemente interessati da copertura boschiva, inseriti in un contesto montano caratterizzato da accentuata acclività.

In particolare, la particella 26 appare interessata, almeno parzialmente, dalla presenza di un tracciato sterrato o sentiero montano che, sulla base delle immagini satellitari disponibili, sembrerebbe costituire un percorso di collegamento tra alcune baite presenti nell'area circostante. Tale circostanza è stata desunta esclusivamente dalla consultazione di riprese aeree e immagini satellitari e non è stata oggetto di verifica diretta in sito, con la conseguenza che non è possibile confermare né la natura del tracciato, né la sua effettiva percorribilità, consistenza o utilizzabilità.

La particella 27 risulta invece integralmente occupata da vegetazione boschiva, con assenza di evidenti aree libere o coltivate e con morfologia che, dall'analisi delle immagini disponibili, appare caratterizzata da forte pendenza e da condizioni orografiche potenzialmente tali da limitarne significativamente l'accessibilità e l'utilizzo.

I due terreni confinano direttamente tra loro.

Entrambi i terreni non risultano facilmente accessibili mediante normali automezzi; dalle verifiche cartografiche effettuate dallo scrivente, l'eventuale raggiungimento delle aree sembrerebbe richiedere la percorrenza di sentieri montani pedonali per uno sviluppo stimato in circa 8-10 km complessivi con partenza dall'area di sosta più vicina.

Si precisa che tutte le indicazioni sopra riportate derivano esclusivamente dall'analisi della documentazione catastale, cartografica, aerofotogrammetrica e satellitare disponibile, nonché da elaborazioni di carattere meramente indicativo eseguite dallo scrivente.

Non è stato infatti eseguito sopralluogo diretto sui luoghi, conformemente all'autorizzazione ricevuta dal Liquidatore a procedere con valutazione esclusivamente documentale; conseguentemente non sono state svolte verifiche dirette in ordine allo stato manutentivo dei luoghi, alla reale consistenza colturale, alla presenza di eventuali manufatti, né all'effettiva accessibilità dei terreni e alla precisa individuazione dei confini in sito.

Si riportano nel seguito alcuni estratti aerofotogrammetrici e satellitari reperiti dallo scrivente ai fini descrittivi e ricognitivi del contesto territoriale nel quale sono inseriti gli immobili oggetto di

valutazione con indicazione puramente indicativa dell'ambito ove sono inseriti i terreni oggetto di valutazione:

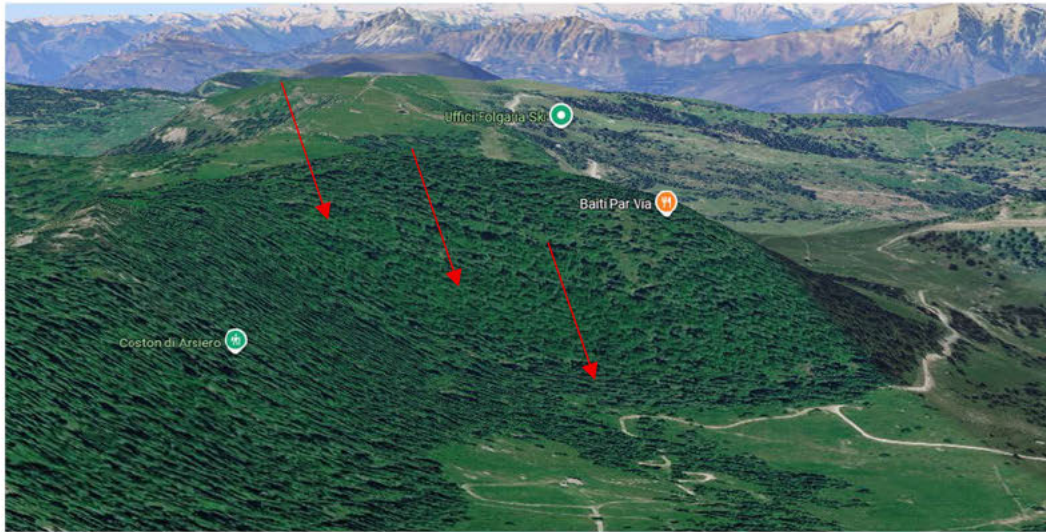


Figura 6: vista sud -> nord (indicativo)



Figura 7: vista est -> ovest (indicativo)

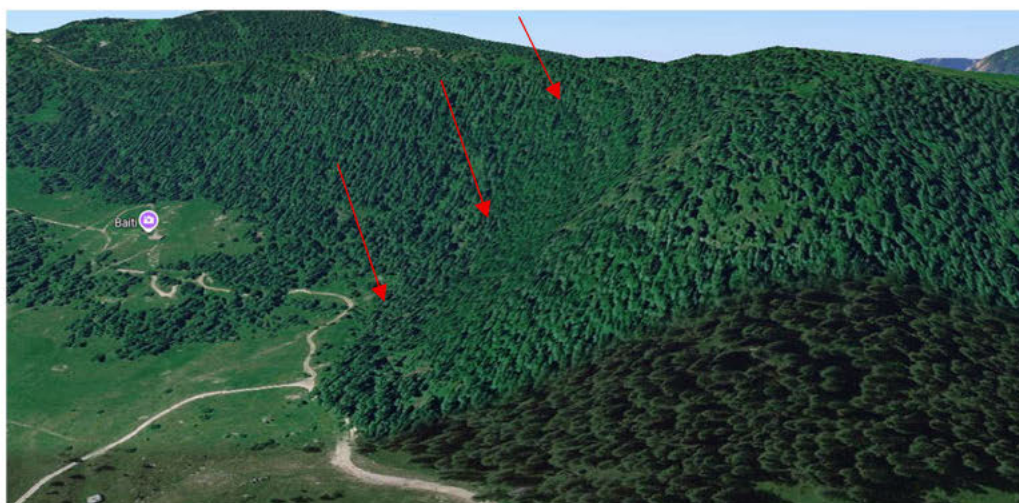


Figura 8: vista nord -> sud (indicativo)

D.1.4. Situazione catastale degli immobili

Gli immobili oggetto di valutazione consistono in due terreni e individuabili graficamente sulla mappa catastale che si riporta nel seguito:



Figura 9: mappa catastale con indicazione della particella 26 del foglio 11 del comune di Lastebasse (VI)



Figura 10: mappa catastale con indicazione della particella 27 del foglio 11 del comune di Lastebasse (VI)

D.1.5. Situazione amministrativa dell'immobile

Lo scrivente ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) degli immobili oggetto di valutazione presso il comune di Lastebasse (VI).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lastebasse emerge che i terreni censiti al foglio 11 particelle 26 e 27 ricadono prevalentemente in zona territoriale omogenea *“E1 – Agricola della montagna – Piano d’Area”*, disciplinata dagli artt. 20, 22 e 29 delle N.T.A. del Piano degli Interventi – Variante 2024.

Sotto il profilo urbanistico, si tratta di aree agricole montane con prevalente destinazione silvo-pastorale, nelle quali gli interventi edilizi risultano fortemente limitati e ammessi essenzialmente in funzione dell’attività agricola, nel rispetto della disciplina del Piano d’Area dell’Altopiano Tonezza – Fiorentini.

Il CDU evidenzia inoltre la presenza di numerosi vincoli e limitazioni di carattere paesaggistico, ambientale, geologico e idrogeologico che incidono significativamente sulle possibilità di utilizzo e trasformazione dei terreni.

In particolare:

- le aree risultano assoggettate a vincolo forestale-idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923;
- sussiste vincolo paesaggistico per territori coperti da bosco e/o posti oltre i 1.600 m s.l.m. ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- una porzione dei terreni ricade nell’ambito dello S.C.I. (Sito di Interesse Comunitario) e nell’area denominata *“Valle delle Lanze”*, qualificata quale invariante paesaggistica e area di tutela del Piano d’Area;
- parte della particella 27 risulta inoltre interessata da area geologica non idonea e da area soggetta a rischio valanghivo.

Dal punto di vista edificatorio, il CDU precisa espressamente che non è consentita nuova edificazione nelle aree boscate e nelle aree poste oltre quota 1.600 metri s.l.m., fatta eccezione per limitate opere connesse ad attività montane quali malghe, rifugi e bivacchi alpini.

Per la porzione della particella 27 classificata come *“area geologica non idonea”*, il certificato specifica inoltre che risultano esclusi gli interventi di nuova edificazione comportanti incremento del carico insediativo, ammettendo esclusivamente interventi manutentivi, di restauro o ristrutturazione senza incremento del carico urbanistico.

In sintesi, il CDU descrive terreni con destinazione agricolo-boschiva montana, gravati da rilevanti vincoli ambientali, paesaggistici e geologici, con possibilità edificatorie estremamente limitate e sostanzialmente incompatibili con ordinari interventi di sviluppo edilizio.

Per un migliore esame del CDU trasmesso si rimanda alla lettura degli allegati.

D.1.6. Stato di occupazione dell'immobile

Non è stato eseguito il sopralluogo e non è possibile indicare se i terreni siano occupati e/o utilizzati e in che termini.

D.1.7. Ispezioni presso la Conservatoria dei Registri immobiliari

Sono state effettuate visure presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Schio (VI) – conservatoria di pertinenza del comune di Lastevasse - (per immobile come ora identificati e non costituisce certificazione ventennale) al fine di verificare le iscrizioni e trascrizioni presenti sugli immobili oggetto della procedura di liquidazione oggetto di analisi.

Dalle indagini sono emerse le seguenti iscrizioni/trascrizioni (che vengono in ogni caso riportate in allegato al presente elaborato):

Iscrizioni

- Nota di Iscrizione del 28.03.2012 - Registro Particolare 405 Registro Generale 3071, del Tribunale di Padova, Repertorio 1559/2012 del 12.03.2012 derivante da **decreto ingiuntivo** Nella nota viene indicato soggetto a favore BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI e soggetto contro [REDACTED].

Gli immobili oggetto di ipoteca sono identificati catastalmente con i seguenti estremi:

Comune di Lastevasse (VI), catasto terreni, foglio 11:

- Particella 26 – terreno di mq 8.720
- Particella 27 – terreno di mq 4.080¹

Nel quadro “D” della nota viene indicato quanto segue:

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

QUADRO A: SI PRECISA CHE LA PRESENTE IPOTECA VIENE ISCRITTA PER IL SOLO IMPORTO CAPITALE E PARTE DELLE SPESE, SENZA INTERESSI, SENZA CHE CIO' COMPORTI RINUNCIA AL MAGGIOR CREDITO VANTATO. QUADRO C: AI FINI DELLA PRESENTE ISCRIZIONE SI ELEGGE DOMICILIO PRESSO LO STUDIO LEGALE E TRIBUTARIO LA SCALA IN VICENZA, CONTRA' DO RODE N. 14. SI CHIEDE IL RILASCIO DI UN DUPLICATO DI QUIETANZA.

¹ Nell'iscrizione viene riportata la superficie di mq 4.080; si tratta ragionevolmente di un refuso di battitura in quanto il terreno risulta avere superficie di mq 14.080 dall'impianto meccanografico del 1972

- Nota di Iscrizione del 26.04.2022 - Registro Particolare 591 Registro Generale 4348, dell'Agenzia delle entrate-riscossione, Repertorio 3679/11322 del 22.04.2022 derivante da **“ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo”**.

Nella nota viene indicato soggetto a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE e soggetto contro [REDACTED]

Gli immobili oggetto di ipoteca sono identificati catastalmente con i seguenti estremi:

Comune di Lastebasse (VI), catasto terreni, foglio 11:

- Particella 26 – terreno di mq 8.720
- Particella 27 – terreno di mq 14.080

Trascrizioni

- Nota di Trascrizione del 18.05.2026 - Registro Particolare 4117 Registro Generale 5162, del Tribunale di Padova, Repertorio 187 del 13.11.2025 derivante da **“SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA”**.

Nella nota viene indicato soggetto a favore [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] e soggetto contro [REDACTED].

Gli immobili oggetto della nota sono identificati catastalmente con i seguenti estremi:

Comune di Lastebasse (VI), catasto terreni, foglio 11:

- Particella 26 – terreno di mq 8.720
- Particella 27 – terreno di mq 14.080

Per una migliore e approfondita analisi degli elenchi e delle visure reperire presso la Conservatoria dei Registri immobiliari si rimanda alla lettura degli allegati.

D.1.8 Valutazione degli immobili

D.1.8.1. Consistenza

Superfici commerciali:

Le superfici degli immobili sono indicate sulla base delle visure catastali reperite dallo scrivente dal portale dell'Agenzia delle Entrate.

Si riporta nel seguito la tabella con l'indicazione delle superfici dei terreni:

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA						
<i>n.</i>	<i>tipologia di immobile</i>	<i>superficie (dedotta dalla visura catastale)</i>		<i>coefficiente di omogeneizzazione</i>		<i>superficie complessiva in mq</i>
immobili situati nel comune di Lastebasse (VI)						
catasto terreni						
1	fg. 11, particella 26	8.720,00	*	1,00	=	8.720,00
2	fg. 11, particella 27	14.080,00	*	1,00	=	14.080,00

D.1.8.2. Criteri di stima e stima

Nel caso in esame ai fini della valutazione redatta esclusivamente su base documentale e senza esecuzione di sopralluogo, si è ritenuto opportuno assumere quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) relativi all'anno 2025 per la Provincia di Vicenza, con riferimento alla Regione Agraria n. 2 “*Altoastico Occidentale e Alto Agno*”, nella quale ricade il territorio comunale di Lastebasse.

Per la regione agraria in esame ove sono inseriti gli immobili, la tabella V.A.M. individua i seguenti valori unitari espressi in €/ha che, rapportati al metro quadrato (1 ha = 10.000 mq), risultano pari a:

- Pascolo: € 21.100,00/ha → circa € 2,11/mq;
- Bosco ceduo: € 13.100,00/ha → circa € 1,31/mq;
- Bosco di alto fusto: € 14.100,00/ha → circa € 1,41/mq.

La medesima tabella prevede inoltre una riduzione del 20% per terreni ubicati in zona montana ad altitudine superiore a 700 m s.l.m., circostanza che risulta coerente con il contesto territoriale in esame.

Si osserva tuttavia che i valori V.A.M. costituiscono parametri agricoli medi aventi natura prevalentemente indennitaria e statistica, utilizzabili quale riferimento orientativo, ma non necessariamente rappresentativi dell'effettiva commerciabilità di terreni montani a prevalente destinazione boschiva e con caratteristiche morfologiche particolarmente penalizzanti sotto il profilo economico-funzionale.

Nel caso in esame, infatti, dalle verifiche documentali svolte emergono plurimi elementi suscettibili di incidere negativamente sul valore di mercato dei terreni, tra cui:

- la collocazione in ambito montano;

- la morfologia presumibilmente acclive e boscata;
- la presenza di vincoli paesaggistici, forestali e geologici come risultanti dal CDU;
- la limitata o difficoltosa accessibilità ai fondi;
- la presumibile assenza di concreta utilizzabilità agricola intensiva;
- la modesta appetibilità commerciale di appezzamenti boschivi isolati;
- l'assenza di verifiche dirette in ordine allo stato reale dei luoghi, alla consistenza colturale effettiva, piste forestali o ulteriori elementi suscettibili di incidere sul valore.

Sotto tale profilo si evidenzia inoltre che, dall'analisi cartografica e satellitare disponibile, la particella 27 appare integralmente occupata da copertura boschiva con conformazione molto acclive, mentre la particella 26 sembrerebbe presentare una limitata porzione interessata da tracciato sterrato o sentiero montano, senza che ciò possa tuttavia essere assunto quale elemento certo di accessibilità o concreta valorizzazione del fondo in assenza di verifica diretta. Si ribadisce pertanto che il ricorso ai valori V.A.M. assume nella presente sede natura esclusivamente parametrica e comparativa e che la presente determinazione costituisce una valutazione formulata esclusivamente su base documentale.

Alla luce dei parametri sopra richiamati, nonché delle circostanze penalizzanti evidenziate, si ritiene congruo adottare criteri ulteriormente prudenziali rispetto ai valori medi tabellari, assumendo un valore pari a € 0,50 il mq.

Si riporta nel seguito quadro sinottico riepilogativo con l'indicazione dei valori unitari adottati e dei corrispondenti valori estimativi di massima.

La valutazione operata dallo scrivente ha individuato un valore unitario al mq che tenga conto della situazione attuale degli immobili e con la finalità di stimolare la partecipazione alla vendita competitiva.

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA							
immobili situati nel comune di Lastevasse (VI)							
n.	tipologia di immobile	categoria catastale	tipologia di immobili	superficie in mq		valore in € al mq	valore finale in €
1	fg. 11, particella 26	terreno	pascolo	8.720,00	*	€ 0,50	= € 4.360,00
2	fg. 11, particella 27	terreno	bosco misto	14.080,00	*	€ 0,50	= € 7.040,00
valore totale immobili							€ 11.400,00

D.1.8.3. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Il valore degli immobili oggetto della presente relazione (piena proprietà di due terreni situati in ambito montano nel comune di Lastebasse) nello stato di fatto in cui si trovano è pari a € 11.400,00 valore che viene opportunamente arrotondato ad € 11.000,00.

D.1.9. Riepilogo Conclusivo

La Liquidazione Controllata riguarda la piena proprietà di due terreni situati nel Comune di Lastebasse (VI), collocati in ambito montano..

Gli immobili oggetto di stima sono identificati catastalmente come segue:

- A. Terreno: Catasto **Terreni**, Comune di **Lastebasse (VI)**, fg. **11**, particella **26**, qualità pascolo, classe 4, superficie 8.720 mq, reddito dominicale € 7,21, reddito agrario € 5,40.
- B. Terreno: Catasto **Terreni**, Comune di **Lastebasse (VI)**, fg. **11**, particella **27**, qualità bosco misto, classe 4, superficie 14.080 mq, reddito dominicale € 9,45, reddito agrario € 0,73.

Gli immobili sono intestati catastalmente per la piena proprietà al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]

Si precisa che il presente elaborato estimativo è stato redatto esclusivamente su base documentale, conformemente all'autorizzazione conferita dal Liquidatore della procedura, senza esecuzione di sopralluogo diretto sui terreni oggetto di valutazione.

Conseguentemente, le considerazioni tecniche ed estimative riportate nel presente elaborato sono state formulate sulla base della documentazione catastale, urbanistica, cartografica ed aerofotogrammetrica disponibile, con i limiti propri di una valutazione svolta in assenza di verifica diretta dello stato dei luoghi.

Relativamente alla descrizione su base documentale degli immobili si rimanda alla lettura del paragrafo "D.1.3 di pag. 9.

Per l'esame delle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari si rimanda a quanto descritto al paragrafo "D.1.7" di pag. 15.

La stima è stata definita sulla base di quanto deducibile documentalmente nonché sulla base della documentazione catastale reperita e dalle indagini presso gli uffici della P.A.

Il valore degli immobili (intero) può essere indicato in € 11.000,00.

Con la massima osservanza,



Verona, lì 29.05.2026

F. ALLEGATI

- F.1. Visure catastali
- F.2. Estratto di mappa catastale
- F.3. Elenchi e visure Conservatoria
- F.4. CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica)
- F.5. Atto di provenienza reperito dallo scrivente