

Esperto stimatore: **geom. Simone Bernardi**

Iscritto all'Albo dei Geometri di Vicenza al n. 2139

Iscritto all' Albo dei CTU ex Tribunale di Bassano del Gr. al N. 90 (cat. industriale)

Recognised European Valuer (TEGOVA) Rev-IT/CNGeGL/2023/1

con studio in Rosà (VI) alla via Campagnola 15/B

telefono 0424 581.902

E-mail: info@simonebernardi.it

Pec: info@pec.simonebernardi.it

TRIBUNALE DI VICENZA

PROVINCIA DI VICENZA

CANCELLERIA FALLIMENTARE

FALLIMENTO

PROCEDURA FALLIMENTARE A CARICO DI
--- **OMISSIS** ---
(TITOLARE DELL'OMONIMA DITTA INDIVIDUALE)

1 di 26

R.F. n. 95/2019

Giudice Delegato: **Dott.ssa Paola Cazzola**

Udienza: *** ore ***

RAPPORTO DI STIMA LOTTO U

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)
del 19/05/2021



INDICE

INDICE	2
PREMESSE – INTRODUZIONE	4
QUESITO	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
SCHEDE SINTETICA E INDICE	6
1 Quesito 1: IDENTIFICAZIONE DEL/ I BENE/ I E SOMMARIAMENTE DESCRIZIONE	8
1.1 DIRITTO	8
1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE)	8
1.3 UBICAZIONE	8
1.4 DESCRIZIONE	10
1.5 NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI	11
1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	11
2 Quesito 2: STORIA CATASTALE	12
2.1 DATI CATASTALI ATTUALI	12
2.2 VARIAZIONI STORICHE	12
2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DELLA TRASCRIZIONE FALL.TO	12
2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA	12
2.5 CONFINI	12
3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA	14
3.1 TITOLI URBANISTICI	14
3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'	14
3.3 ABUSI	14
3.4 SANABILITA' E COSTI	14
4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA'	15
4.1 METODO DI VALUTAZIONE	15
4.2 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI	17
4.3 VALORE DI MERCATO (STIMA) ATTRIBUITO	17
4.4 CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO	17
4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'	18
4.6 FORME DI PUBBLICITA'	18
5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO	19
5.1 DEBITORE	19
5.2 LOCAZIONE	19
5.3 COMODATO	19
5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	19

5.5	AFFITTO AZIENDA.....	19
5.6	ALTRO	19
5.7	SINE TITULO	19
5.8	OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.).....	19
6	Quesito 6: VINCOLI E ONERI	20
6.1	PERTINENZE	20
6.2	USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE.....	20
6.3	SERVITU'	20
6.4	CONVENZIONI EDILIZIE.....	20
6.5	VINCOLI STORICO-ARTISTICI	20
6.6	CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA.....	20
6.7	PRELAZIONE AGRARIA.....	20
6.8	ALTRI VINCOLI O ONERI.....	20
6.9	ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	20
6.10	RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 c.c.).....	20
7	Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	21
7.1	TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE	21
7.2	REGIME PATRIMONIALE	21
7.3	ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO.....	21
7.4	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	21
7.5	ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE.....	22
7.6	OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI.....	22
7.7	COMPOSIZIONE E VALORE	22
8	Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA'	24
8.1	GIUDIZIO.....	24
8.2	SEPARAZIONE QUOTA	24
8.3	DIVISIONE TOTALE	24
8.4	VALORE QUOTA	24
9	Quesito 9: NOTE FINALI E CONCLUSIONI	25
9.1	NOTE	25
9.2	CONCLUSIONI E RIEPILOGO.....	25
	ALLEGATI.....	26
	ELENCO ALLEGATI	26

PREMESSE – INTRODUZIONE

In evasione all'incarico di esperto stimatore del curatore fallimentare (Dott.ssa Alessandra Pinamonti) autorizzata dal G.D. in data 28.01.2020, si risponde al seguente:

QUESITO

Vedi sopra.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto geom. Simone (Marco) Bernardi nato a Bassano del Grappa (VI) il 08.11.1974 e con studio in 36027 Rosà (VI) alla Via Campagnola n. 15/b, nominato esperto stimatore per la procedura in epigrafe, premesso che:

- 1) è iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2139;
- 2) è iscritto quale C.T.U presso ex Tribunale Civile e Penale di Bassano del Grappa col n. 90 (cat. Industriale);
- 3) è in possesso di attestazione del 01.04.2005 rilasciata dal Ministero della Giustizia (Dipartimento per gli Affari di Giustizia) per far valere quanto contenuto nell'attestato stesso dinanzi alle Autorità competenti dei Paesi facenti parte della Unione Europea;

ad espletamento dell'incarico conferito:

- sono state reperite tramite il portale Geoweb, le seguenti informazioni: mappa, planimetrie catastali, visura per immobili/soggetto;
- è stata inoltrata la richiesta di CDU;
- sono state eseguite le operazioni peritali con sopralluogo presso gli immobili staggiti così da consentire l'accesso, la visione e il rilievo sommario (oltre a rilievo fotografico) dei luoghi;
- in data 18.05.2021 è stato svolto l'aggiornamento ispezioni ipotecarie (solo elenco) delle formalità.

4 di 26

Note inerenti agli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la sola consistenza fisica, precisando che non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali (cui non può essere esteso l'accertamento).
4. Non è stato possibile accertare la disponibilità della documentazione relativa ad eventuali adempimenti ex D.lgs. 81/008 e s.m.i. (PSC, Fascicolo dell'opera, ...)
5. La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
6. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, della verifica dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi) limitandosi a raccogliere la (eventuale) documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
7. Si precisa che:
 - ogni ulteriore attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico,

- competete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene¹;
- non si è provveduto, come proprio delle procedure espropriative, ad alcuna verifica sull'impiantistica a servizio degli edifici.
 - il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura.
8. Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendersi sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi:
- alla regolarizzazione delle difformità esistenti e/o le incongruenze e/o rimessa in pristino relative all'attuale stato dei luoghi (siano esse pratiche amministrative, catastali, agibilità, ambientali, impiantistiche, di qualsiasi natura...);
 - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
 - riparazione e/o adeguamento impianti;
 - acquisizione di certificazioni in genere;
 - sistemazione di danni e/o difetti eventuali occulti;
 - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche (e/o simili) in essere e non perfezionate;
 - tutto quanto sopra poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.



Ciò premesso, vista la documentazione depositata nel fascicolo telematico oltre a quella recuperata direttamente dal sottoscritto, dalle informazioni assunte della/e parte/i e/o durante i sopralluoghi, dai rilievi eseguiti, il sottoscritto esperto stimatore presenta il proprio

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN PROCEDURA CONCORSUALE

¹ Si evidenzia che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente lo stato dei beni ed eventualmente effettuare anche un ulteriore accesso agli atti presso gli uffici competenti. A tal fine, su esplicita richiesta scritta degli interessati, anche prima della presentazione dell'offerta di acquisto, la curatela si riserva di fornire eventuale autorizzazione per effettuare l'accesso agli atti a nome del potenziale acquirente o persona di sua fiducia. Le regolarizzazioni e gli eventuali adeguamenti delle difformità esistenti saranno, quindi, a carico dell'aggiudicatario.

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura	FALL. NR. 95/2019 REG.FALL	
Giudice Delegato	Dott.ssa Paola Cazzola	
Esperto stimatore	Geom. Simone Bernardi	
Diritto	per la quota di 1/1 di proprietà	cfr pag. 8
Tipologia bene	terreno agricolo in zona collinare	cfr pag. 9
Ubicazione	I beni staggiti sono posti parte in Comune di Caltrano lungo la SP 68 di Via A. Palladio e parte in Comune di Chiuppano (Via Marola e Via Astico), comunque nelle periferie dei rispettivi comuni	cfr pag. 8
Dati Catastali attuali	Unità negoziale (1) Comune di Caltrano (VI) (cod. cat. B433) - C.T. - foglio 19° <ul style="list-style-type: none"> • mn. 611 - qualità: SEMIN ARBOR., classe: 2, sup.: are 16.35, R.D. € 10,13 e R.A. € 5,91 • mn. 612 - qualità: PRATO, classe: 3, sup.: are 13.10, R.D. € 4,74 e R.A. € 3,04 • mn. 613 - qualità: PRATO, classe: 3, sup.: are 00.69, R.D. € 0,25 e R.A. € 0,16 • mn. 614 - qualità: PRATO, classe: 3, sup.: are 00.42, R.D. € 0,15 e R.A. € 0,10 Unità negoziale (2) Comune di Chiuppano (VI) (cod. cat. C650) - C.T. - foglio 5° <ul style="list-style-type: none"> • mn. 372 - qualità: BOSCO CEDUO, classe: 1, sup.: are 17.25, R.D. € 2,67 e R.A. € 0,45 • mn. 677 - qualità: BOSCO CEDUO, classe: 2, sup.: are 08.85, R.D. € 0,91 e R.A. € 0,18 Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e	cfr pag. 9
Metri quadri	superficie catastale (da visura) are 30.56 + 26.10	cfr pag. 9
Stato	Appena sufficiente	cfr pag. 25
Situazione urbanistico/edilizia	Si richiama quanto indicato nel punto 3 del rapporto di stima (atti amministrativi non disponibili)	cfr pag. 14
Valore di mercato	€ 19.000,00	cfr pag. 17
Date/valori comparabili reperiti	Si richiama quanto indicato al punto 4.2, 4.3 e 4.4 del rapporto di stima	cfr pag. 17
Valori medi aggiudicazioni precedenti	Non trattato	cfr pag.
Valore di vendita forzata proposto	€ 16.000,00	cfr pag. 23
Vendibilità/appetibilità	Scarsa	cfr pag.

Possibili interessati	nuovi acquirenti, confinanti	18 cfr pag.
Iniziative di vendita	siti telematici: www.tribunale.vicenza.giustizia.it , www.astalegale.net , www.aste.com , Portale Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it , ... ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (pubblicazioni su "Newspaper Aste" del Tribunale di Vicenza)	18 cfr pag.
Occupazione	Non occupato	18 cfr pag.
Titolo di occupazione	presumibilmente titolo non opponibile	19 cfr pag.
Problemi particolari – informazioni utili – criticità	si richiama quanto indicato nelle Note (9.1): - Cfr. punto 1.4 sulla descrizione	19 cfr pag.
Allegati	Vedi elenco	25 cfr pag.
		26

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEL/ BENE/ E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni staggiati di cui al presente lotto risultano catastalmente (banca dati) così identificati (cfr. [Allegato 3 e segg.](#)):

1.1 DIRITTO

a. SOGGETTI A FAVORE

(1) Unità negoziale 1

--- **Omissis** --- nato a THIENE il --- Omissis --- C.F.: --- OMISSIS --- - Proprietà per 1/1

1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE)

b. UNITÀ NEGOZIALI - IMMOBILI

Unità negoziale (1)

Comune di **Caltrano (VI)** (cod. cat. B433) - C.T. - **foglio 19°**

- **mn. 611** - qualità: SEMIN ARBOR., classe: 2, sup.: are 16.35, R.D. € 10,13 e R.A. € 5,91
- **mn. 612** - qualità: PRATO, classe: 3, sup.: are 13.10, R.D. € 4,74 e R.A. € 3,04
- **mn. 613** - qualità: PRATO, classe: 3, sup.: are 00.69, R.D. € 0,25 e R.A. € 0,16
- **mn. 614** - qualità: PRATO, classe: 3, sup.: are 00.42, R.D. € 0,15 e R.A. € 0,10

Unità negoziale (2)

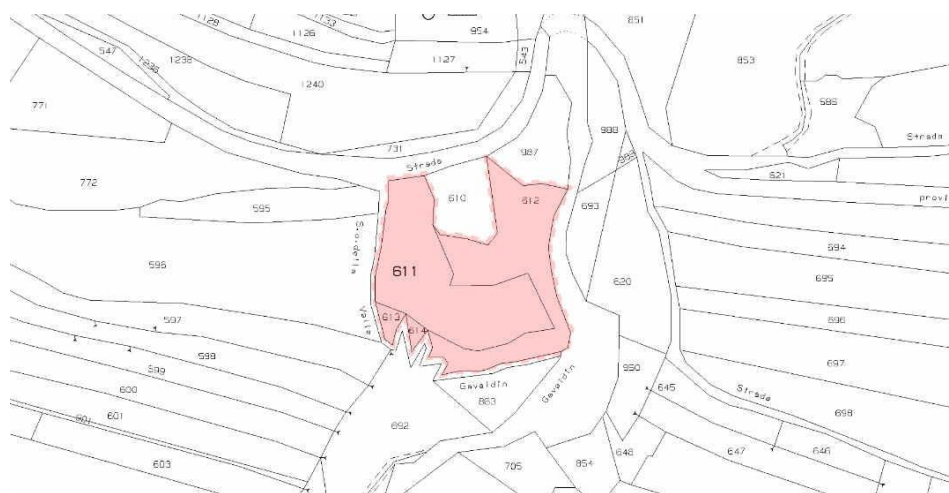
Comune di **Chiuppano (VI)** (cod. cat. C650) - C.T. - **foglio 5°**

- **mn. 372** - qualità: BOSCO CEDUO, classe: 1, sup.: are 17.25, R.D. € 2,67 e R.A. € 0,45
- **mn. 677** - qualità: BOSCO CEDUO, classe: 2, sup.: are 08.85, R.D. € 0,91 e R.A. € 0,18

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e.

1.3 UBICAZIONE

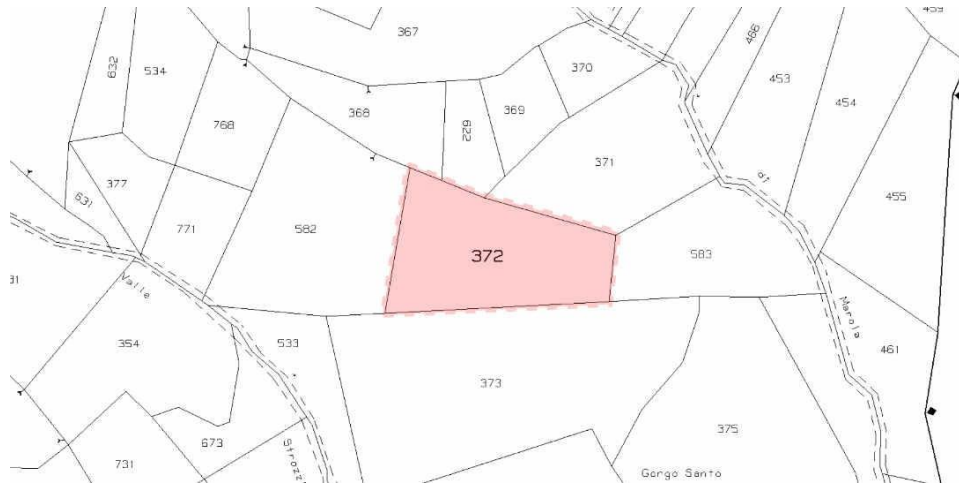
I beni staggiati sono posti parte in Comune di Caltrano lungo la SP 68 di Via A. Palladio e parte in Comune di Chiuppano (Via Marola e Via Astico), comunque nelle periferie dei rispettivi comuni.



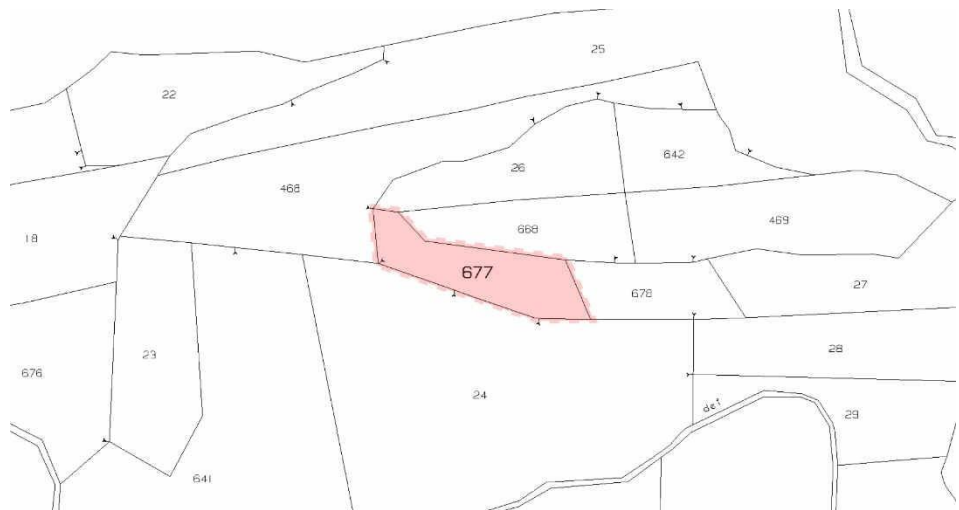
IMG 1.

Estratto di Mappa

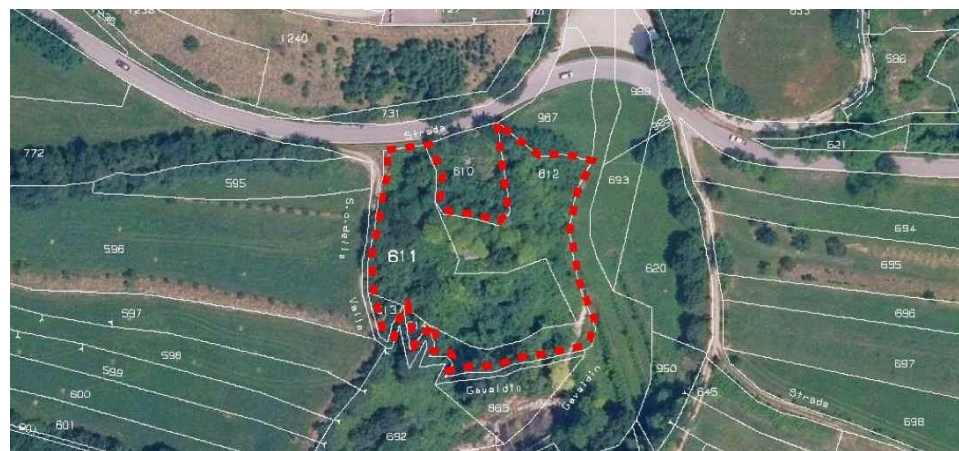
individuazione beni (Unità Negoziale 1: Caltrano - fg. 19 - mn. 611-612-613-614)



IMG 2. Estratto di Mappa
individuazione beni (Unità Negoziale 2/a: Chiuppano - fg. 5 - mn. 372)



IMG 3. Estratto di Mappa
individuazione beni (Unità Negoziale 2/b: Chiuppano - fg. 5 - mn. 677)



IMG 4. ORTOFOTO/GEOSIT
individuazione beni (Unità Negoziale 1: Caltrano - fg. 19 - mn. 611-612-613-614)



IMG 5. ORTOFOTO/GEOSIT
individuazione beni (Unità Negoziale 2/a: Chiuppano - fg. 5 - mn. 372)



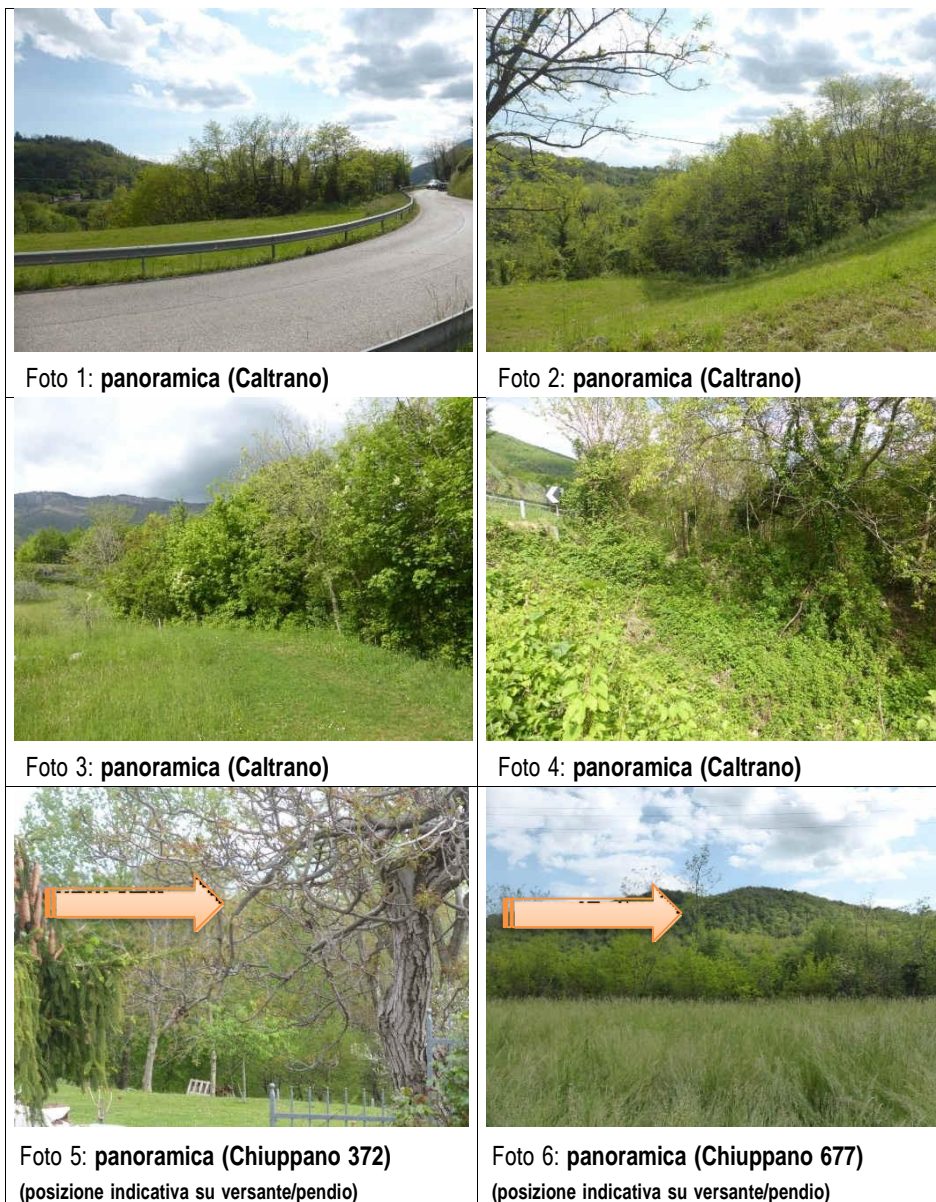
IMG 6. ORTOFOTO/GEOSIT
individuazione beni (Unità Negoziale 2/b: Chiuppano - fg. 5 - mn. 677)

1.4 DESCRIZIONE

Trattasi di terreni rispettivamente mn. 611-612-613-614 (sup. cat. tot. are 30.56) in Comune di Caltrano e mn. 372-677 (sup. cat. tot. are 26.10) in Comune di Chiuppano a giacitura anche a forte pendenza (visto il profilo naturale del terreno) attualmente parte utilizzati a boschivo, parte fronteggianti via pubblica e parte raggiungibili - presumibilmente - solo da sentieri interni (vista anche l'accesso impervio). Il terreno in Caltrano è interessato, altresì, dal vincolo per passaggio di gasdotto. Si richiama il relativo allegato fotografico (cfr. [Allegato 7](#)).

<>

RILIEVO FOTOGRAFICO



Per una migliore ed esaustiva comprensione dello stato di fatto dei luoghi si richiama l'allegato relativo al rilievo fotografico completo effettuato in sede di sopralluogo/hi (cfr. [Allegato 7](#)).

1.5 NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI

L'area non necessita di interventi manutentivi urgenti, ma interventi di manutenzione ordinaria: pulizia generale dei luoghi con taglio della vegetazione infestante incolta, arbusti, sterpaglie (vedi parte fronte via pubblica).

1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Non trattato in quanto trattasi di terreni.

2.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Unità negoziale (1)

Comune di **Caltrano (VI)** (cod. cat. B433) - C.T. - **foglio 19°**

- **mn. 611** - qualità: SEMIN ARBOR., classe: 2, sup.: are 16.35, R.D. € 10,13 e R.A. € 5,91
- **mn. 612** - qualità: PRATO, classe: 3, sup.: are 13.10, R.D. € 4,74 e R.A. € 3,04
- **mn. 613** - qualità: PRATO, classe: 3, sup.: are 00.69, R.D. € 0,25 e R.A. € 0,16
- **mn. 614** - qualità: PRATO, classe: 3, sup.: are 00.42, R.D. € 0,15 e R.A. € 0,10

Unità negoziale (2)

Comune di **Chiuppano (VI)** (cod. cat. C650) - C.T. - **foglio 5°**

- **mn. 372** - qualità: BOSCO CEDUO, classe: 1, sup.: are 17.25, R.D. € 2,67 e R.A. € 0,45
- **mn. 677** - qualità: BOSCO CEDUO, classe: 2, sup.: are 08.85, R.D. € 0,91 e R.A. € 0,18

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e.

2.2 VARIAZIONI STORICHE

Informazioni rinvenute su banca dati catastale (cfr. **Allegato 3 e segg.**)

Comune di **Caltrano (VI)** (cod. cat. B433) - C.T. - **foglio 19°**

- **mn. 611** - DATI DERIVANTI DA: **Impianto meccanografico del 30/06/1974**
- **mn. 612** - DATI DERIVANTI DA: **FRAZIONAMENTO del 14/07/1972 in atti dal 29/03/1982 (n. 10081)**
- **mn. 613** - DATI DERIVANTI DA: **Impianto meccanografico del 30/06/1974**
- **mn. 614** - DATI DERIVANTI DA: **Impianto meccanografico del 30/06/1974**

Unità negoziale (2)

Comune di **Chiuppano (VI)** (cod. cat. C650) - C.T. - **foglio 5°**

- **mn. 372** - DATI DERIVANTI DA: **Impianto meccanografico del 30/06/1974**
- **mn. 677** - DATI DERIVANTI DA: **Impianto meccanografico del 30/06/1974**

2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DELLA TRASCRIZIONE FALL.TO

Non vi sono osservazioni in merito ai dati del pignoramento.

- conforme

- non conforme

Nulla da evidenziare.

2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA

Il lotto oggetto di pignoramento risulta:

- conforme

- non conforme

Gli immobili staggiti non risultano da aggiornare catastalmente non rinvenendo difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato in sede del sopralluogo (costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria)

2.4 Costi regolarizzazione catastale = € **0,00**

2.5 CONFINI

(in senso N.E.S.O.), salvo più precisi:

Comune di **Caltrano (VI)** (cod. cat. B433) - C.T. - **foglio 19°**

mappali n. 611-612-613-614

a nord: via pubblica, mn. 610-987;

ad est. bene demaniale;
a sud: via pubblica;
ad ovest. via pubblica.

Comune di **Chiuppano (VI)** (cod. cat. C650) - C.T. - **foglio 5°**
mappale n. 372

a nord: mn. 368-622-371;
ad est. mn. 583;
a sud: mn. 373;
ad ovest. mn. 582.

Comune di **Chiuppano (VI)** (cod. cat. C650) - C.T. - **foglio 5°**
mappale n. 677

a nord: mn. 26-668;
ad est. mn. 678;
a sud: mn. 24;
ad ovest. mn. 468.

3.1 TITOLI URBANISTICI ²

Relativamente alla legittimità degli immobili, il competente Ufficio Tecnico del Comune non ha messo a disposizione pratiche edilizie relative ai beni staggiti; si richiamano le previsioni urbanistiche di cui ai rispettivi CDU (cfr. **Allegato 6**):

(1) Chiuppano

C.D.U. n. 10/2020 - Comune di Chiuppano del 09.07.2020 con le seguenti previsioni (stralcio)

[... **C E R T I F I C A**

che l'area ubicata in Via Astico, contraddistinta con i seguenti estremi catastali comune censuario Chiuppano, Foglio n. 5, mappale n. 372, è classificata:

- Z.T.O. sottozona E1 "zona agricola di collina e di interesse naturalistico", assoggettata a vincolo idrogeologico-forestale, a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera "g" (territori coperti da boschi e sottoposti a vincolo di rimboschimento) del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42; l'area ricade, in parte, all'interno della fascia di rispetto "elettrodotti e metanodotti"

...

che l'area ubicata in Via Marola, contraddistinta con i seguenti estremi catastali comune censuario Chiuppano, Foglio n. 5, mappale n. 677 è classificata:

- Z.T.O. sottozona E1 "zona agricola di collina e di interesse naturalistico", assoggettata a vincolo idrogeologico-forestale, a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera "g" (territori coperti da boschi e sottoposti a vincolo di rimboschimento) e lettera "c" (corsi d'acqua) del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, ricade all'interno della fascia di pertinenza del Torrente Astico.

...]

3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'

Nulla da evidenziare in quanto trattasi di terreno.

3.3 ABUSI

Nulla da evidenziare in quanto trattasi di terreno.

3.4 SANABILITA' E COSTI

Premesso quanto indicato ai precedenti punti, si evidenzia, pertanto, non risultano oneri di regolarizzazione/aggiornamento amministrativo, oltre a quelli catastali già dimessi al precedente punto 2. Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile.

3.4 Costi regolarizzazione edilizio-urbanistica = *****,00**

² Ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 - art. 40, "gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (omissis)". Tali disposizioni non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa, pertanto l'elenco delle pratiche riportate è puramente indicativo

4.1 METODO DI VALUTAZIONE

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) 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."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

□□□

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) 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. 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."

□□□

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione

05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

□□□

Applicazione dei procedimenti di valutazione

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il market comparison approach (**MCA**) + Sistema di Stima, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: “il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili”.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico - economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

□□□

Metodologia estimativa adottata

Si ricorre al metodo comparativo per beni simili recentemente compravenduti in zona con simili caratteristiche intrinseche, estrinseche e nella medesima situazione giuridica.

Il procedimento scelto è di tipo sintetico mono parametrico, con parametro fisico “metro quadro di superficie commerciale”. Il giudizio di stima per la determinazione del più probabile valore venale scaturisce da un'indagine in loco; il perito si è basato, altresì, sulla personale esperienza maturata nel settore immobiliare.

Il sottoscritto, in base alle **valutazioni fatte**, agli **aspetti intrinseci**³ ed **estrinseci**⁴, la **potenzialità edificatoria** e le relative prescrizioni, lo **stato dei luoghi** alla data di sopralluogo (*e la relativa rispondenza, come attestato*); comparando le unità immobiliari con altri similari per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, alla posizione urbanistica, alla congiuntura economica in essere ed alla particolare situazione del mercato immobiliare locale, ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia desunto da **stima**

³ la destinazione d'uso; la composizione e disposizione degli ambienti; la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale; l'orientamento e la luminosità; il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati: se materiali di pregio, o di tipo economico, se prefabbricato o costruito interamente in opera; lo stato degli impianti e la verifica delle normative in merito; la prospicienza rispetto a vie o piazze, ...

⁴ prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro; salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti; efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose; panoramicità; la presenza di attività economiche nella zona; ceto sociale della popolazione presente; le categorie delle unità insediate presenti nella zona; la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito; la densità edilizia della zona; presenza di aree degradate nella zona; ...

sommaria “con procedimento sintetico per valori unitari”⁵ (il cui valore unitario è comprensivo dell'area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell'immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato), stabilendo il valore del suddetto immobile, così come da “Prospetto: Valutazione economica BENI IMMOBILI”:

◁▷

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia Entrate e Territorio di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare,

4.2 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Non rinvenuti trasferimenti per beni simili.

4.3 VALORE DI MERCATO (STIMA) ATTRIBUITO⁶

I fattori monetari determinati, applicati all'algoritmo di calcolo, hanno restituito il valore di mercato complessivo dell'immobile all'attualità

Lotto – unità negoziale (1) Caltrano = € **11.000,00**

(undicimila/00).

Lotto – unità negoziale (2) Chiuppano = € **8.000,00**

(ottomila/00).

Per analitica e dettagli si richiama il relativo/i allegato/i (cfr. **Allegato 8**).

4.4 CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità. La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano intorno ad una “forchetta” ammontante al 10%. Pertanto si ritiene che per il caso in esame, tenuto conto delle diverse metodologie di stima adottate, tale forchetta può ammontare al 5-10%. Tutte le valutazioni comprese entro tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono da ritenersi egualmente attendibili.

Il tutto, comunque, va rapportato inequivocabilmente anche con l'incertezza della valutazione in periodi di disordini del mercato (perturbazione del mercato, disponibilità di input, scelta del metodo o modello, ...) conseguente all'attuale stato di emergenza epidemica⁷.

⁵ il cui valore unitario è comprensivo dell'area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell'immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato

⁶ Vedi anche note conclusive sulle aggiudicazioni in asta.

⁷ Vedi nota del II Consiglio di Amministrazione TEGoVA (Bruxelles, 23.03.2020), riferimento anche per la stima in oggetto:

Messaggio di TEGoVA relativo alla valutazione durante la Pandemia

La pandemia ha reso difficile svolgere attività di valutazione immobiliare nella maggior parte dei paesi in assenza di attività di mercato (le transazioni sono rare se non inesistenti) come postulato dalla definizione di valore di mercato. In tali circostanze molti valutatori hanno incluso nelle loro relazioni clausole di esclusione di responsabilità che evidenziano la natura incerta delle valutazioni riportate. Mentre TEGoVA supporta l'inserimento di tali clausole, è anche consapevole che in alcuni paesi la legge e gli standard potrebbero non consentirle. Pertanto, i valutatori dovrebbero prima di tutto assicurarsi che i loro rapporti siano conformi alle leggi locali. TEGoVA informa inoltre che laddove agli stimatori viene richiesto di arrivare a un valore di mercato di un immobile a fini non regolamentari nelle prossime settimane:

1. Dovrebbero prima identificare l'ultima data (data pre-crisi) quando a loro parere un valore di mercato della proprietà in oggetto avrebbe potuto essere determinato sulla base delle prove di mercato disponibili e offrire un parere sul valore della proprietà in oggetto in quella pre data di crisi. Ciò imposterà un valore di riferimento rispetto al quale il cliente può utilmente misurare il valore di mercato riportato alla data di valutazione corrente pertinente.
2. Nel riportare un valore a una data di valutazione corrente, i valutatori dovrebbero fare chiaro riferimento alle prove comparabili su cui si basano e indicare in quale misura sono state apportate rettifiche a tali prove a causa della crisi. Se sono state apportate rettifiche, il valutatore dovrebbe giustificarle sulla base di

4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

Il lotto in oggetto ricade in una fascia scarsa: tipologia del bene, ubicazione ed inserimento nel contesto circostante, eventuali anticipazioni e costi di trasformazione, rischio di impresa, conseguenze/influenze/ripercussione dell'attuale stato di emergenza epidemica sulla suscettibilità economica, Possibili interessati: nuovi acquirenti, confinanti, ...

4.6 FORME DI PUBBLICITA'

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici⁸ quali www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, Portale Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (pubblicazioni su "Newspaper Aste" del Tribunale di Vicenza).

prove reali di mercato o del giudizio motivato del valutatore. I valutatori sono informati che per la durata di un periodo di incertezza di mercato in un particolare mercato locale non dovrebbero sentirsi obbligati ad apportare modifiche (al ribasso o al rialzo) alle prove del mercato pre-crisi, a condizione che ciò sia chiarito nella relazione di valutazione. In tal caso, i valori pre-crisi e quelli attuali segnalati saranno gli stessi soggetti a eventuali modifiche sostanziali che incidono sulla proprietà del soggetto tra le due date.

Nel seguire i consigli indicati nella presente comunicazione, i valutatori devono assicurarsi che siano replicati nei Termini di impegno concordati con il cliente. I valutatori dovrebbero anche raccomandare che il valore della proprietà soggetto sia tenuto sotto controllo frequente.

Laddove la legge locale proibisca l'uso di una dichiarazione di non responsabilità relativa all'"incertezza di valutazione" o laddove un cliente istruisca un valutatore a non fare affidamento su tale dichiarazione di non responsabilità, ciò dovrebbe essere indicato nei Termini di impegno concordati con il cliente.

Il consiglio di amministrazione di TEGoVA continua a monitorare la situazione e può fornire ulteriori consigli a tempo debito.

⁸ Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito www.giustizia.it

5

QUESITO 5: STATO DI POSSESSO

5.1 DEBITORE

Per le ragioni in premessa:

--- Omissis --- nato a THIENE il --- Omissis --- C.F.: --- OMISSIS --- - Proprietà per 1/1

5.2 LOCAZIONE

Il compendio in oggetto, al momento del sopralluogo, è risultato: non occupato. Non verificati eventuali contratti di affitto/locazione.

5.3 COMODATO

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

5.5 AFFITTO AZIENDA

Nulla da osservare, non trattandosi di azienda.

5.6 ALTRO

Nulla da evidenziare. Vedi altri punti.

5.7 SINE TITULO

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

5.8 OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.)

Nulla da osservare.

6

QUESITO 6: VINCOLI E ONERI

6.1 PERTINENZE

Si richiamano le provenienze (cfr. [Allegato 2](#)).

6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE

Non risultano diritti reali minori.

6.3 SERVITU'

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1.

6.4 CONVENZIONI EDILIZIE

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1 e 3.

6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI

Non sono presenti vincoli storico-artistici.

6.6 CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Si richiama quanto indicato ai precedenti punti: 3.1, 6.1, 6.3, 6.4.

6.7 PRELAZIONE AGRARIA

Nulla da osservare.

6.8 ALTRI VINCOLI O ONERI

Si richiama quanto indicato ai precedenti punti: 3.1, 6.1, 6.3, 6.4, oltre a eventuali vincoli previsti dallo strumento urbanistico.

6.9 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Non trattato in quanto l'immobile non è inserito in contesto condominiale.

6.10 RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.)

Nulla da osservare.

QUESITO 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

7.1 TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE

Il compendio immobiliare è pervenuto (fra altro) in forza di (cfr. [Allegato 1](#)):

- **atto di compravendite** in data **13.03.1997 rep. n. 68.592** in Notar C. Loretto, trascritto a Vicenza - Schio il **04.04.1997** ai nn. **2778/2175**
(**Nota bene**: si precisa che sul predetto atto di compravendita viene indicato “... *si precisava che sul m.n. 612 esiste una piccola costruzione in sasso con pianta di metri 5 per 4 adibita a ricovero animali* ...”: si precisa che la circostanza non è stata accertabile in sede di sopralluogo stante a fitta vegetazione che rendeva impossibile la vista e l'intera ispezione dei luoghi)
- **atto di compravendita** in data **17.05.2000 rep. n. 9.274** in Notar F. Bonvicini, trascritto a Vicenza - Schio il **19.05.2000** ai nn. **4590/3299**

7.2 REGIME PATRIMONIALE

Non trattato (trattasi di società).

7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Non trattato.

7.4 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza - Schio risultano **ISCRITTE e TRASCRITTE**, a carico del compendio, le formalità di cui al relativo allegato (cfr. [Allegato 2 e segg.](#)):

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/05/2000 - Registro Particolare 774 Registro Generale 4592 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 9275 del 17/05/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CHIUPPANO(VI)
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1366 del 14/12/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2002 - Registro Particolare 983 Registro Generale 5676 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 453/2002 del 06/03/2002
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CALTRANO(VI), CHIUPPANO(VI)
SOGETTO DEBITORE
1. Annotazione n. 1367 del 14/12/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2002 - Registro Particolare 1532 Registro Generale 8435 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2339 del 30/07/2002
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CALTRANO(VI), CHIUPPANO(VI)
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1368 del 14/12/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2006 - Registro Particolare 2273 Registro Generale 10518 Pubblico ufficiale UNIRISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 126167/124 del 27/07/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL

D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Immobili siti in CALTRANO(VI), CHIUPPANO(VI)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 297 del 05/02/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/12/2012 - Registro Particolare 1342 Registro Generale 10495
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE, SEZ. DISTACCATA DI EMPOLI Repertorio 968 del 19/10/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CALTRANO(VI), CHIUPPANO(VI) SOGGETTO DEBITORE
- ISCRIZIONE CONTRO del 19/06/2014 - Registro Particolare 604 Registro Generale 4849 Pubblico ufficiale TRIBUNALE C.P. DI VERONA Repertorio 665/14 del 22/01/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CALTRANO(VI), CHIUPPANO(VI) SOGGETTO DEBITORE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/04/2015 - Registro Particolare 2086 Registro Generale 2645 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1938/2015 del 23/03/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CALTRANO(VI), CHIUPPANO(VI)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/10/2019 - Registro Particolare 7722 Registro Generale 10969 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 98 del 23/05/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in CALTRANO(VI), CHIUPPANO(VI)

7.1 ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE

Non trattato.

7.2 OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Per quel che concerne il frazionamento, è necessario premettere che esso per natura è ammesso solo se il bene considerato non cessa di servire l'uso a cui è destinato (essi non si considerano comodamente divisibili se la divisione potrebbe comporta problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene).

Nella fattispecie, è da escludere la possibilità di dividere l'immobile pignorato in lotti per la seguente motivazione: superfici minime e dotazione dei locali.

7.3 COMPOSIZIONE E VALORE

Unità negoziale (1)

Comune di **Caltrano (VI)** (cod. cat. B433) - C.T. - **foglio 19°**

- **mn. 611** - qualità: SEMIN ARBOR., classe: 2, sup.: are 16.35, R.D. € 10,13 e R.A. € 5,91
- **mn. 612** - qualità: PRATO, classe: 3, sup.: are 13.10, R.D. € 4,74 e R.A. € 3,04
- **mn. 613** - qualità: PRATO, classe: 3, sup.: are 00.69, R.D. € 0,25 e R.A. € 0,16
- **mn. 614** - qualità: PRATO, classe: 3, sup.: are 00.42, R.D. € 0,15 e R.A. € 0,10

Unità negoziale (2)

Comune di **Chiuppano (VI)** (cod. cat. C650) - C.T. - **foglio 5°**

- **mn. 372** - qualità: BOSCO CEDUO, classe: 1, sup.: are 17.25, R.D. € 2,67 e R.A. € 0,45

- mn. 677 - qualità: BOSCO CEDUO, classe: 2, sup.: are 08.85, R.D. € 0,91 e R.A. € 0,18

<|>

Valore della quota (1/1) oggetto così composta:

Lotto – unità negoziale (1) Caltrano	=	€ 11.000,00
(undicimila/00).		
Lotto – unità negoziale (2) Chiuppano	=	€ 8.000,00
(ottomila/00).		

Valore di vendita Giudiziaria

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro)

Lotto – unità negoziale (1) Caltrano	=	€ 11.000,00
Lotto – unità negoziale (2) Chiuppano	=	€ 8.000,00
VALORE TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE	=	€ 19.000,00
RIDUZIONE DEL VALORE 15%	=	€ - 2.850,00
VALORE TOTALE DI VENDITA GIUDIZIARIA	=	€ 16.000,00

8.1 GIUDIZIO

Divisibile in termini di convenienza e/o opportunità: da valutare, comunque, l'opportunità di vendita in unico lotto, vista la conformazione/articolazione del compendio, la tipologia e consistenza e i conseguenti oneri per la vendita.

8.2 SEPARAZIONE QUOTA

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

8.3 DIVISIONE TOTALE

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

8.4 VALORE QUOTA

Valore della quota (1/1) oggetto così composta:

Lotto – unità negoziale (1) Caltrano	=	€	11.000,00	
(undicimila/00).				
Lotto – unità negoziale (2) Chiuppano	=	€	8.000,00	
(ottomila/00).				

VALORE TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE = € **19.000,00**

RIDUZIONE DEL VALORE 15% = € **- 2.850,00**

VALORE TOTALE DI VENDITA GIUDIZIARIA = € **16.000,00**

9 Il principio della comoda divisibilità del bene in comunione

La Cassazione del 24.3.2016 n. 5870 ha stabilito che la non comoda divisibilità ex art. 720 cc si realizza quando sussistono i seguenti presupposti: irrealizzabilità fisica del frazionamento; impossibilità di realizzare porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, (il godimento autonomo non deve essere compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi); la necessità (per avere il frazionamento) di opere complesse e/o di notevole costo; un deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto al valore dell'intero bene.

I principi generali per la formazione delle quote in sede di divisione

In sede di divisione la formazione delle singole parti (o quote) presenta sempre numerosi problemi. I principi che si seguono per formare le singole quote possono essere riassunti in questo modo:

- il valore dei beni assegnati in divisione (ad ogni singolo contitolare) deve corrispondere al valore della quota di ogni singolo titolare
- ogni porzione deve comprendere una parte di ogni bene presente nella comunione (principio di omogeneità), al fine di evitare che un dato bene sia assegnato ad un soggetto specifico, privando gli altri contitolari della loro quota parte sul bene.

Il principio astratto e generale è quello desumibile dall'art. 718 cc il quale attribuisce a ciascun contitolare il diritto di conseguire in natura la parte dei beni a lui spettanti.

Il principio generale (previsto dal legislatore) che ipotizza una divisione (frazionamento) per ogni singolo bene compreso nella comunione si può scontrare con la realtà concreta nella quale non tutti i beni sono frazionabili (o divisibili) ecco che occorre prevedere delle eccezioni (testuali) o riconoscere un margine di discrezionalità al soggetto che procede alla formazione delle quote e delle porzioni.

Il bene è comodamente divisibile quando:

- sotto l'aspetto strutturale, il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento
- che, tramite il frazionamento, possano formarsi delle parti separate del bene senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi
- che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene
- e che il frazionamento non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso

Il contenuto del principio di comoda divisibilità può essere anche desunto indicando dei parametri negativi, sussiste non comoda divisibilità di un immobile quando,

- sotto l'aspetto strutturale è impossibile realizzare fisicamente il frazionamento del bene,
- oppure quando è impossibile realizzare porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento,
- oppure quando l'autonomo e libero godimento del bene derivante dal frazionamento è compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi,
- oppure quando sono richieste opere complesse e/o di notevole costo.

(Cass., civ. sez. II, del 24 marzo 2016, n. 5870)

9

QUESITO 9: NOTE FINALI E CONCLUSIONI

9.1 NOTE

Si richiama quanto segue:

- Cfr. punto 1.4 sulla **descrizione**

9.2 CONCLUSIONI E RIEPILOGO

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima che si compone di n. 26 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito, rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento e riepiloga segue:

⇒ STATO:	appena sufficiente
⇒ VENDIBILITÀ:	scarsa
⇒ BENE:	terreno agricolo in zona collinare
⇒ OCCUPAZIONE:	non occupato
⇒ VALORE DI STIMA:	€ 19.000,00 (11.000 + 8.000)
⇒ PREZZO A BASE D'ASTA:	€ 16.000,00 (Valore vendita giudiziaria)

<D>

Rosà, 19.05.2021.



L'ESPERTO STIMATORE
GEOM. SIMONE BERNARDI
(SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI
SENSI ART. 21 D.LGS. N. 82/2005 E S.M.I.)

ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA:

- Allegato 1.** Atto/i di provenienza
- Allegato 2.** Elenco delle formalità aggiornato e note

DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

- Allegato 3.** Estratto di mappa
- Allegato 4.** Ortofoto/Geosit
- Allegato 5.** Visure catastali

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:

- Allegato 6.** Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

RILIEVO FOTOGRAFICO:

- Allegato 7.** Documentazione fotografica

ALTRI DOCUMENTI:

- Allegato 8.** Tabella di valutazione (Riepilogo valori)